

Heidelberg



Heidelberg Bergheim

„Quartier Poststraße“

Dokumentation der Infoveranstaltung am 12. Januar 2024



Programm

- Begrüßung und kurze Einführung
- Fragerunde in Interviewform
- Diskussion im Plenum
- Ausblick

Veranstalter

Stadt Heidelberg - Stadtplanungsamt

Kontakt:

Eva Witt

Stadtplanungsamt

Palais Graimberg - Kornmarkt 5

69117 Heidelberg

Eva.Witt@Heidelberg.de

06221 58-23030

Begrüßung und kurze Einführung

Am 12. Januar 2024 lud die Stadtverwaltung Heidelberg zu einer Infoveranstaltung zum „Quartier Poststraße“ ein, um:

- die Teilnehmenden über die Ideen des Siegerentwurfs und den aktuellen Stand des Prozesses zu informieren,
- Auftakt zu geben für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bergheim – Kurfürsten-Anlage Nord, östlicher Teil“,
- Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben, Anregungen und Hinweise für die weitere Bearbeitung einzubringen.

Die Veranstaltung startete um 17:00 Uhr im Johannes-Brahms-Saal der Musik- und Singschule Heidelberg, circa 100 Besucherinnen und Besucher nahmen teil.

Zum Einstieg führte Fabian Eisenbarth seitens der Abteilung Bürgerbeteiligung vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg ein Gespräch mit

- Herrn Ulrich Neumann, Frau Cornelia Franke und Herrn Markus Greif, Vertreterin und Vertreter des Planungsteams der Project GmbH aus Esslingen, Siegerbüro aus dem Ideenwettbewerbsverfahren
- Herrn Uwe Bellm, Architekt in Heidelberg und Mitglied der Jury im Wettbewerbsverfahren
- Frau Eva Witt, Projektbearbeitung seitens Stadtplanungsamt Heidelberg

Auf die Fragen wurde anhand einer Präsentation eingegangen (als Anlage 01 dieser Dokumentation beigelegt).

Fragerunde in Interviewform

Was geschah bisher? Warum treffen wir uns heute hier? (Frau Witt)

Im vergangenen Jahr wurde ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt. Hierzu erfolgte eine erste Beteiligung (Spaziergang durch das Quartier mit anschließendem Austausch im Januar 2023). Im September 2023 kürte das Preisgericht den Wettbewerbsbeitrag der Project GmbH aus Esslingen zum Siegerentwurf. Auf dieser Basis wird nun weitergearbeitet. Der

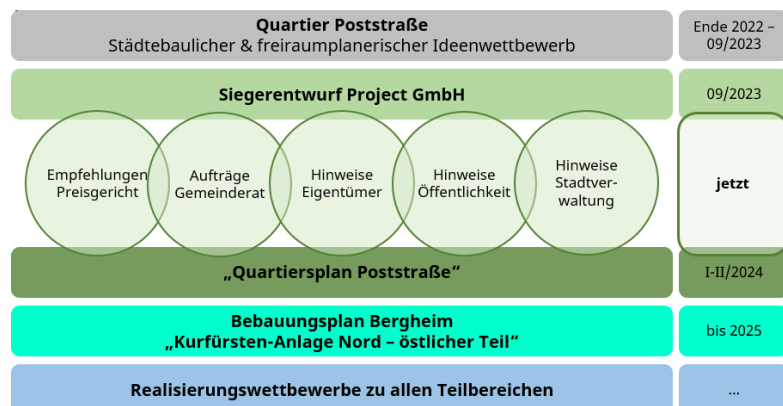


Abbildung aus Anlage 01: Ablauf und Zeitplan

Siegerentwurf wird zu einem tragfähigen „Quartiersplan Poststraße“ fortgeschrieben. Grundlage der Fortschreibung sind neben den Empfehlungen des Preisgerichtes die Hinweise der Eigentümer, aus der Stadtverwaltung und aus der Öffentlichkeit. Die Veranstaltung dient dazu, den Entwurf kennenzulernen und zu verstehen, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben. Zudem ist

sie Auftakt der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Der „Quartiersplan Poststraße“ ist Basis für den Bebauungsplan und für spätere Realisierungswettbewerbe.

Stellen Sie bitte den Siegesentwurf vor. Was sind die Hauptmerkmale? (Herr Neumann)



Der Entwurf definiert vier klar gegliederte Stadtbausteine (Sparkasse, Volksbank, Carré mit Hochpunkt und Sonderbau Carré im Nordosten), die sowohl in Richtung Kurfürsten-Anlage und Rohrbacher Straße als auch in Richtung Poststraße in ihrer Ausformulierung reagieren. Durch Fugen in Nord-Süd-Richtung sowie einer neuen Öffnung in Ost-West-Richtung soll das Quartier mit der Umgebung vernetzt werden. Zur nachhaltigen Nutzung grauer Energie sieht das Konzept neben Erhalt

der öffentlichen Parkgarage auch den Erhalt des Menglerbaus und einem Teil des Sockels (Carré) vor. Optional könnte auch der Hauptbaukörper der Volksbank in ein neues Gebäudevolumen integriert werden. Der heutige Parkplatz ist zukünftig als öffentlicher Freiraum vorgesehen. Der Freiraum erstreckt sich nach dem aktuellen Planentwurf vom Platz am alten Hallenbad bis hin zu einem neuen, raumbildenden Gebäudekubus im Nordosten des Quartiers. Entlang der Rohrbacher Straße soll hier durch Begradigen der Bauflucht ein neuer städtischer Platz entstehen.

Was ist für Sie am wichtigsten für die Quartiersentwicklung? Was hat die Jury im Siegerentwurf (auch im Vergleich zu den anderen) überzeugt?

Welche Qualitäten haben eine besondere Rolle gespielt bei Ihrer Bewertung? (Herr Bellm)

Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Ansätze bieten viele Qualitäten. Ein klarer, robuster Rahmen gewährleistet eine unabhängige Realisierung der einzelnen Baukörper.

Der Entwurf orientiert sich an den umliegenden Stadträumen. Er schafft mit einer klaren Kante und gut proportionierter Rhythmik Richtung Kurfürsten-Anlage sowie einer sich öffnenden Struktur nach Norden, die auf die kleinteiligere Bebauung entlang der Poststraße reagiert, Bezüge zum Bestand. Die nach Norden offene Kammstruktur lässt durch die West-Ost-Ausrichtung eine hohe Wohnqualität erwarten. Dennoch verbleibt auch nach Norden eine klare Kante, die die bestehende Wegebeziehung Richtung Schwanenteichanlage aufgreift und nach Osten in Richtung Bismarckplatz weiterentwickelt. Durch eine Zäsur nördlich des Menglerbaus entsteht so eine neue, einladende Geste zum Quartier hin. Östlich des Solitärgebäudes, welches Abschluss und Übergang im Osten des Quartiers bildet, entsteht ein neuer Stadtplatz, der in Richtung Bismarckplatz eine Abfolge von Freiräumen sinnvoll ergänzt.

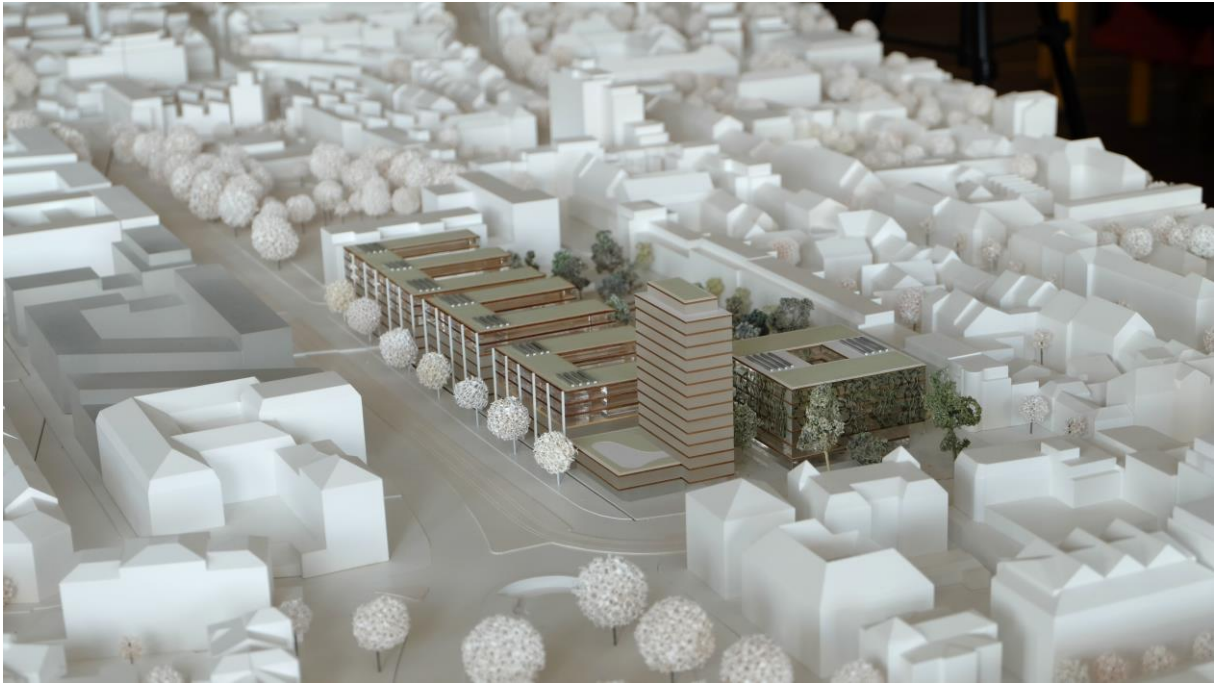


Abbildung: Modellfoto citiplan GmbH

Was passiert nun mit dem Entwurf? (Frau Witt)

Es wurden bereits einige Hinweise und Anregungen seitens der Eigentümer, der Stadtverwaltung und aus der Öffentlichkeit gesammelt (die Abbildung rechts zeigt einige Beispiele). Daran knüpft die heutige Veranstaltung an. Auf Basis dieser Hinweise wird der Siegerentwurf weiterentwickelt. So ist zum Beispiel ein wichtiger Prüfauftrag, für die Erschließung von Bestandsgarage und neuen Tiefgaragen, eine alternative Lösung zu finden. Aber auch die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes oder eine Klima-Modellierung des Entwurfes sind Themen der weiteren Bearbeitung.

Preisgericht

- Prüfung des Abstandes / Höhe des „Cube“ in Richtung Bebauung nördliche Poststraße
- weitere Auseinandersetzung mit dem Freiraum und den Wegeverbindungen
- ...

Eigentümer, Stadtverwaltung Öffentlichkeit

- Prüfung der Bauvolumen / Flächenangebote insbesondere hinsichtlich Nutzbarkeit (Belichtung, Belüftung, ...)
- Sicherstellung der maximalen Höhe der Bebauung
- differenzierte Höhenentwicklung in Richtung Poststraße
- Flexibilität in der Nutzungsverteilung
- Prüfung alternativer Erschließung der Tiefgaragen (Bestand und neu)
- Erstellung Mobilitätskonzept (geplante Erschließung & Anlieferung, Stellplätze)
- Anteile bodengebundener Fassadenbegrünung, Glasflächenanteile, Gestaltungsprinzipien
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Modellierung: Verschattung, Hitzebelastung, Durchlüftung
- „Argumentationspapier“ der Interessensgemeinschaft Poststraße
- ...

... Ihre Anmerkungen aus der heutigen Veranstaltung

Abbildung aus Anlage 01: bereits gesammelte Hinweise und Anregungen seitens der Eigentümer, der Stadtverwaltung und aus der Öffentlichkeit

Welche Hinweise aus der Öffentlichkeit greift der Entwurf bereits auf? Was braucht eine weitere Bearbeitung? Was lässt sich nicht umsetzen und warum nicht? (Herr Neumann / Frau Witt)

Der Entwurf befasst sich bereits mit einigen Themen und Fragestellungen, die auch im Rahmen des Spaziergangs im Januar 2023 angemerkt oder diskutiert wurden (Beispiele im grünen Feld): So bietet der neue Freiraum verschiedene Angebote zum Aufenthalt, schafft neue Grünstrukturen und setzt neue Wegeverbindungen zu den angrenzenden Stadträumen in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung.

Einige Themen werden vertiefend im weiteren Verfahren betrachtet (blaues Feld), wie zum Beispiel die Ausgestaltung von Wohnflächen oder Abwicklung von Anlieferverkehren.

Zudem gibt es Anmerkungen, die nicht weiter berücksichtigt werden, weil sie zum Beispiel nicht im Rahmen Bebauungsplanverfahrens regulierbar sind (graues Feld).

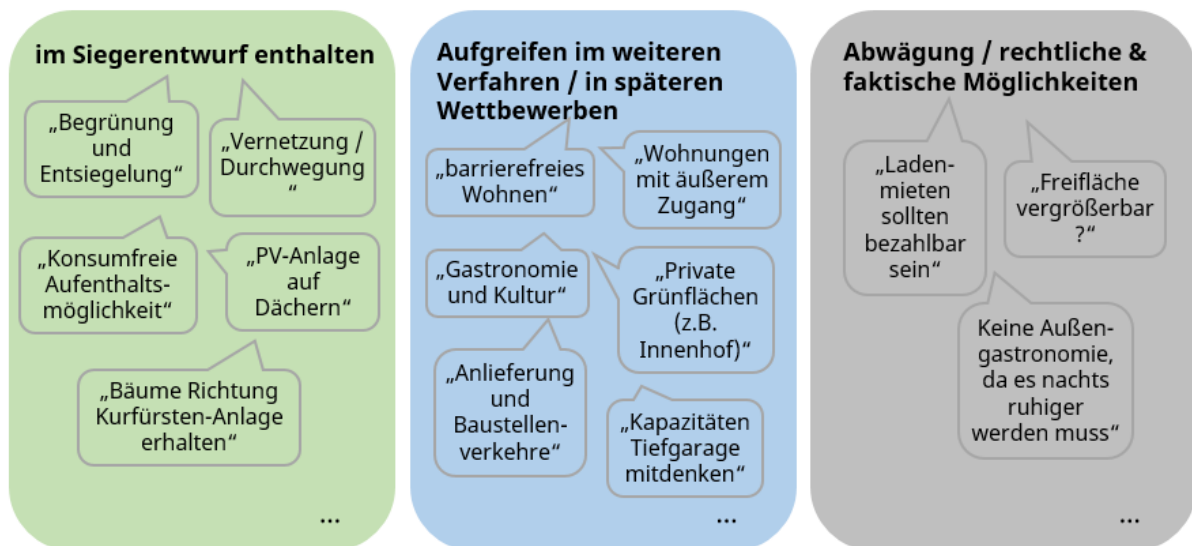


Abbildung aus Anlage 01: Anmerkungen aus der Öffentlichkeit kategorisiert

Beitrag der „Interessengemeinschaft Poststraße“

Nach dem inhaltlichen Einstieg trug die „**Interessengemeinschaft Poststraße**“ Anregungen, Kritik und Befürchtungen zu den Planungen vor. Kritisch gesehen wird insbesondere die Höhenentwicklung der Neubauten auf den Liegenschaften von Sparkasse und Volksbank in Richtung Poststraße.

Im Rahmen der Veranstaltung wurde ein Argumentationspapier verteilt, welches als Anlage 02 dieser Dokumentation beigelegt ist.

Diskussion im Plenum

Im anschließenden Plenum wurden in Bezug auf den „Quartiersplan Poststraße“ beziehungsweise das Bebauungsplanverfahren folgende Fragen aus der Bürgerschaft beantwortet und verschiedene Themen diskutiert:

Welche verkehrlichen Veränderungen sind geplant?

Der von Norden kommende motorisierte Individualverkehr wird von der Rohrbacher Straße aus nicht mehr rechts abbiegen können. Die Zufahrt in das Quartier erfolgt über die Kurfürsten-Anlage in die Poststraße Höhe Sparkasse/Stadtresidenz. Von dort erfolgen auch Zu- und Abfahrt der bestehenden Tiefgarage, die somit zukünftig in Gänze von Westen her erschlossen wird. Damit kann die bestehende Umfahrung südlich des Parkplatzes entfallen. Die Ausfahrt aus dem Quartier Richtung Osten erfolgt weiterhin von der Poststraße in die Rohrbacher Straße. Die Einbahnregelung in der Poststraße wird umgekehrt. Radfahrende können weiterhin in beide Richtungen fahren.

Wie sind die Höhen im Bereich Carré geplant?

Auch die Neubauten im Bereich Carré sind auf 22,60m begrenzt. Für den Menglerbau, der erhalten bleibt, gilt Bestandsschutz.

Wie wird die Sicherheit im neuen Freiraum gewährleistet?

Sicherheitsaspekte für den Freiraum werden bereits auf planerischer Ebene berücksichtigt. Gute Einsehbarkeit, niedrige Gehölze und gute Beleuchtung sollen das Entstehen von Angsträumen verhindern. Ein Nutzungsmix in den umliegenden Gebäuden sorgt für soziale Kontrolle.

Wie finden Aspekte der Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung Berücksichtigung (zum Beispiel Bestandserhalt, „urban mining“)? Gibt es Vorgaben?

Wurde das Thema Dach- und Fassadenbegrünung bereits berücksichtigt?

Themen der Nachhaltigkeit wurden bereits in der Aufgabenstellung zum Ideenwettbewerb verankert und in unterschiedlicher Tiefe im Entwurf bearbeitet. Neben Bestandserhalt (Tiefgarage, Menglerbau) wurden auch Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Ressourcenschonung betrachtet, ebenso Maßnahmen des Klimaschutzes/der Klimaanpassung. Im Rahmen der Realisierungswettbewerbe sollen diese Themen vertieft werden, auch mit Blick auf Dach- und Fassadenbegrünung.

Wie kann der zukünftige Freiraum mit den geplanten Grünstrukturen auf der bestehenden Tiefgarage umgesetzt werden?

Die Gestaltung der bestehenden Tiefgarage wird aufgrund ihrer Statik Grenzen haben. Grundsätzlich sind Bäume auf Tiefgaragen möglich (siehe zum Beispiel Friedrich-Ebert-Platz oder Rohrbacher Markt). Art und Größe von Bäumen spielen bei der Planung ebenso eine Rolle wie Bewässerung und Pflegeaufwand. Was in welcher Art und Weise umgesetzt werden kann, wird die weitere Planung zeigen.

Wie wird bezahlbarer Wohnraum in der Quartiersentwicklung berücksichtigt?

Der aktuelle Beschluss des Gemeinderates zum Baulandmanagement findet auch bei dieser Planung Berücksichtigung. In welchem Umfang ist noch zu klären.

Mit Umzug der Banken verschwindet eine wichtige Dienstleistung aus dem Stadtzentrum. Gibt es hier eine Aussage zum zukünftigen Angebot?

Stand heute wird zumindest im Neubau der Sparkasse auch zukünftig eine Filiale vorgesehen. Ansonsten ist in den Erdgeschosszonen zukünftig vor allem mit Einzelhandel und Gastronomie zu rechnen.

Warum soll der Menglerbau erhalten bleiben?

Der Erhalt sowie die Gestaltung des Hochhauses wurden und werden kontrovers diskutiert. Die Aufgabenstellung zum Wettbewerb ließ den Umgang mit dem Hochpunkt offen. Sowohl Erhalt als auch Abbruch waren mögliche Optionen. Als Vertreter seiner Zeit und im Sinne der Nachhaltigkeit ist es durchaus sinnvoll, das Bauwerk – und bezahlbaren Wohnraum - zu erhalten.

Welchem Energiestandard entspricht der Menglerbau?

Das Gebäude stammt aus den 60er Jahren, die Substanz wird sich dementsprechend ungünstig hinsichtlich energetischer Aspekte darstellen. Im Rahmen einer Sanierung muss man sich damit befassen.

Steht der Menglerbau unter Denkmalschutz? Ist die Sanierung mit den Eigentümern geklärt?

Der Menglerbau ist nicht denkmalgeschützt. Zum gesamten Objekt inklusive Hochhaus und den Entwicklungen steht die Stadtverwaltung mit dem Eigentümer im Austausch.

Wie sind die Zufahrten auch zu neuen notwendigen Tiefgaragen?

Dies ist eines der Themen, die gerade im Quartiersplan überprüft werden.

Mit welchem Stellplatzschlüssel ist im Quartier zu rechnen?

Der baurechtliche und tatsächliche Bedarf an Stellplätzen für die bestehenden und neuen Nutzungen soll im Rahmen eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel ermittelt werden, den Schlüssel so gering wie möglich zu halten.

Was muss ein Anwohner tun, um Hinweise und Anregungen zur Planung formal korrekt und rechtzeitig einzureichen?

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB können Hinweise und Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist (vom 18.01. – 19.02.2024) im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung sowie über das Kontaktformular im Internet (beteiligung-stadtplanung@heidelberg.de) vorgebracht werden.

Darüber hinaus wurden auch grundsätzliche Fragen zum Stadtteil (Sicherheitslage, Radanbindung Hauptbahnhof) gestellt, zu denen auf andere laufende Verfahren und Prozesse verwiesen wurde.

Ausblick

Die Veranstaltung endete um circa 18:30 Uhr nach einem **Ausblick**:

Die vorgetragenen Hinweise aus der Öffentlichkeit werden - ebenso wie die Hinweise seitens Preisgericht, der Eigentümerschaft und der Stadtverwaltung - in die weitere Bearbeitung des „Quartiersplanes Poststraße“ aufgenommen und geprüft.

Nach den bereits erfolgten Beteiligungen der Öffentlichkeit in 2023 finden nach der heutigen Veranstaltung die formalen Beteiligungsschritte nach BauGB statt:

Vom 18.01.2024 bis zum 19.02.2024 werden die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren öffentlich ausgelegt. Voraussichtlich im Herbst 2024 erfolgt die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

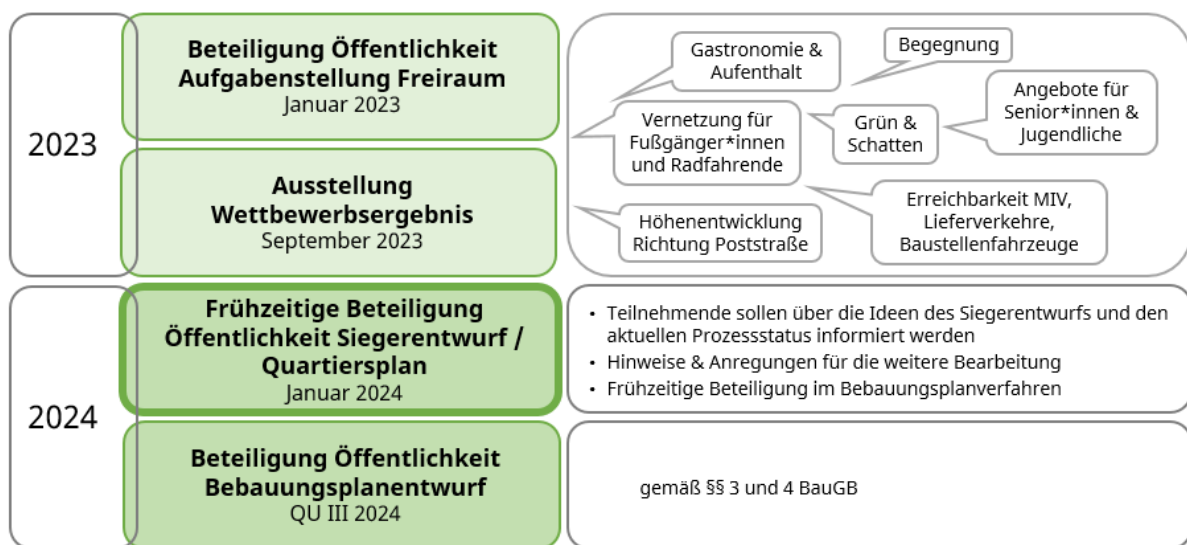


Abbildung aus Anlage 01: Darstellung Beteiligungsschritte