

Heidelberg

**Bebauungspanverfahren MTV Nord**

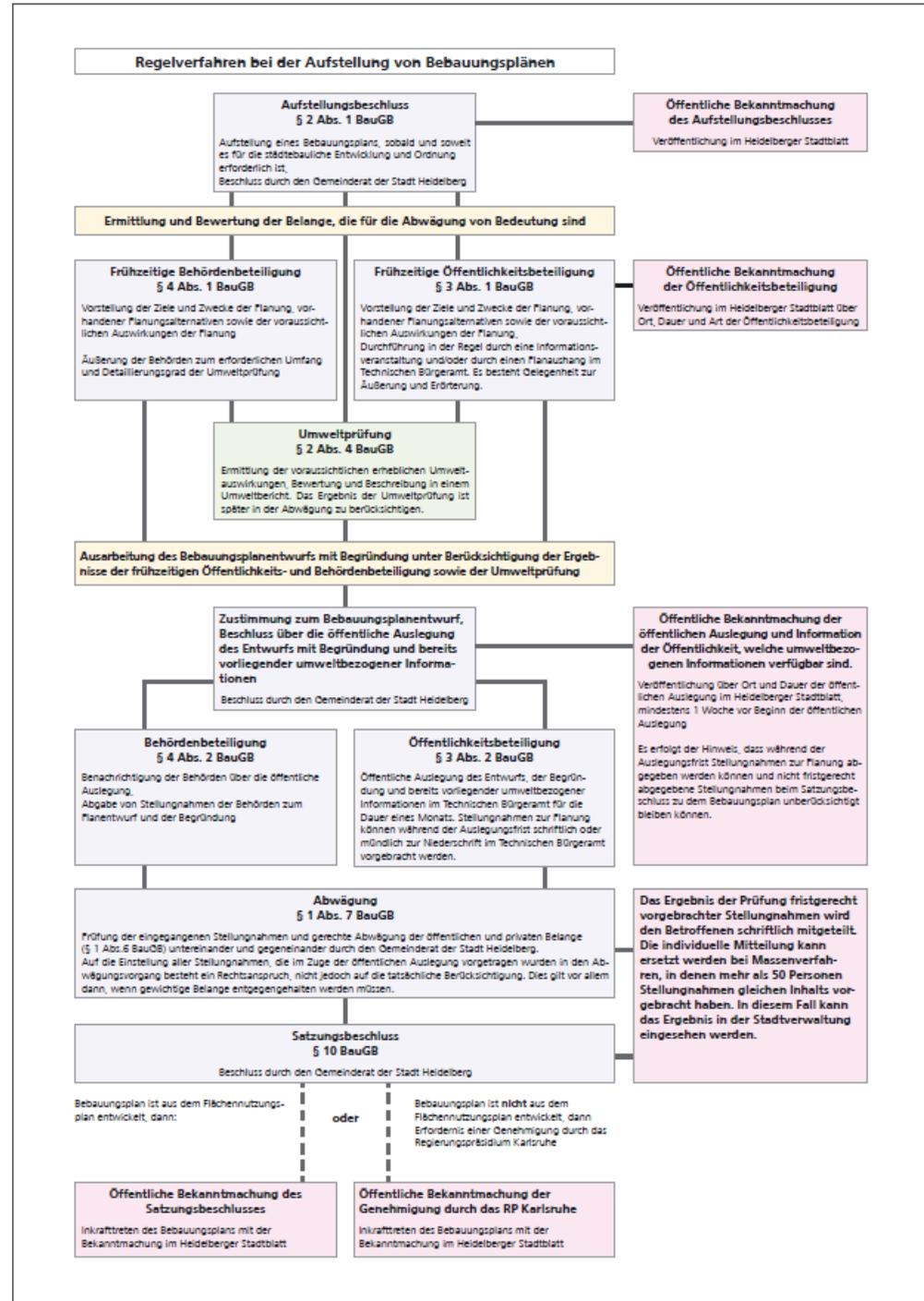
Bürgerforum Südstadt  
05.10.2016



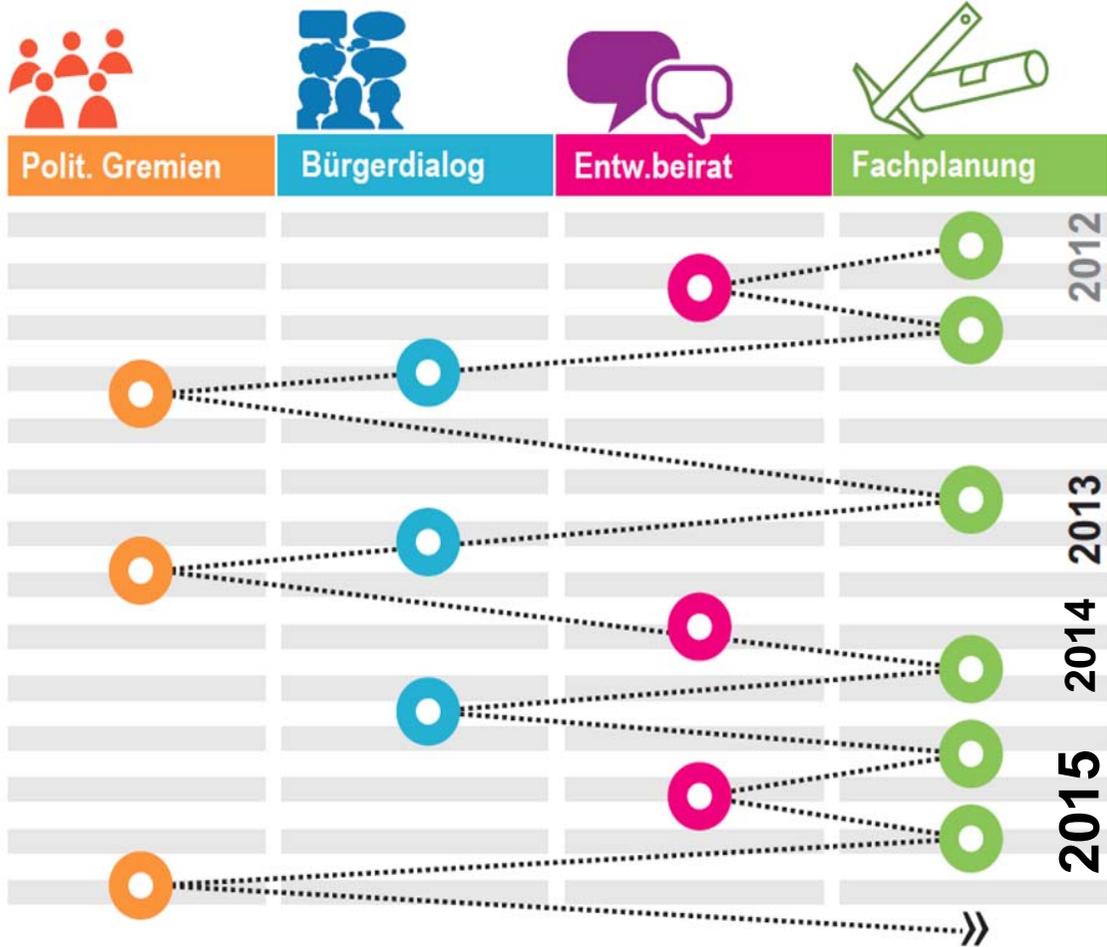
# Heidelberg

## Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung § 4a Abs. 3 BauGB

Vorstellung der geänderten und ergänzten Planungen.  
Durchführung in der Regel durch Planaushang im Technischen Bürgeramt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



# Heidelberg

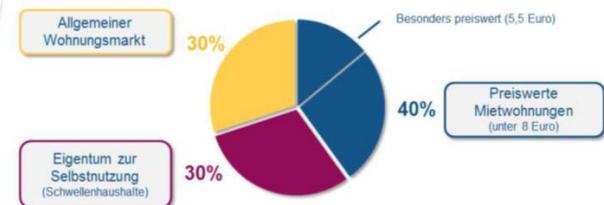


# Heidelberg

## Masterplan Konversion Südstadt - Nutzungen



- Wohnen
- Wirtschaftsfläche mit opt. Wohnanteil
- Wirtschaftsfläche ohne opt. Wohnanteil
- Gemeinbedarf
- Nahversorgung
- ergänzende Nutzung im EG möglich
- straßenbegleitendes Grün
- öffentliche Freifläche
- 1.0 Geschossflächenzahl GFZ



➔ 70 % preiswerter Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen und Schwellenhaushalte (§ 9 WoFG + 60%)

Mark-Twain-Village / Campbell Barracks



Stand 12.02.2014

# Heidelberg



## Grundlage für die weitere Bearbeitung

Jury-Empfehlungen  
+  
Ergebnisse Bürgerforum Südstadt  
11. Februar 2015

Städtebauliche Struktur und sozial gemischtes Quartier  
Erschließung/Vernetzung  
Freiraumqualität und Wohnumfeld  
Teilbereich Stadtteilmitte



Teleinternetcafe und Treibhaus  
Berlin und Hamburg

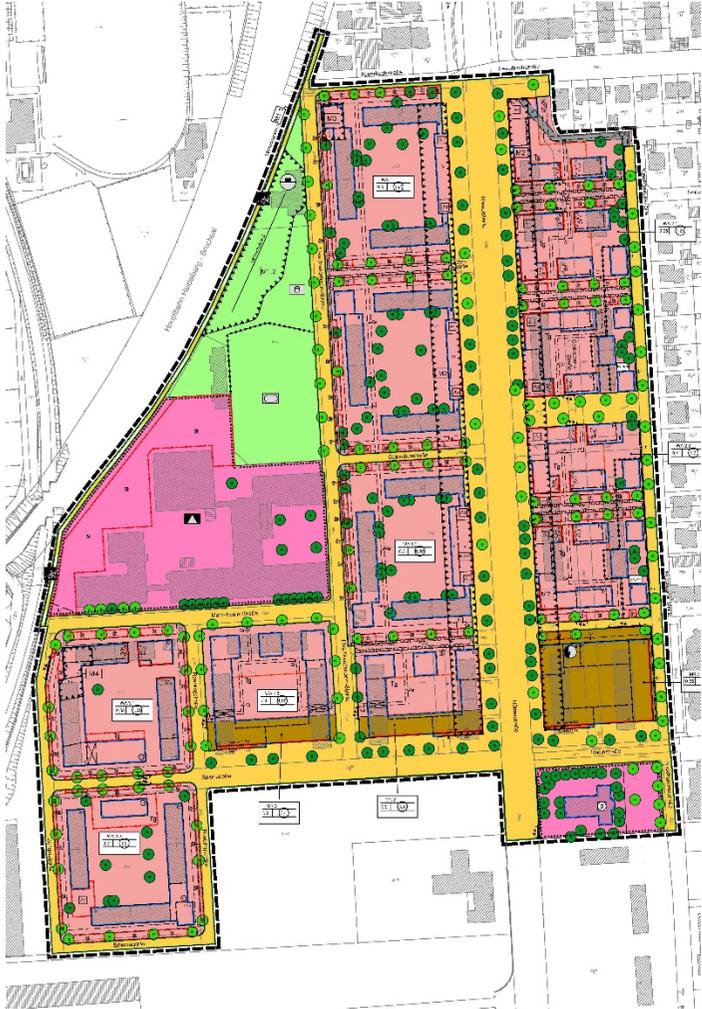


# Heidelberg

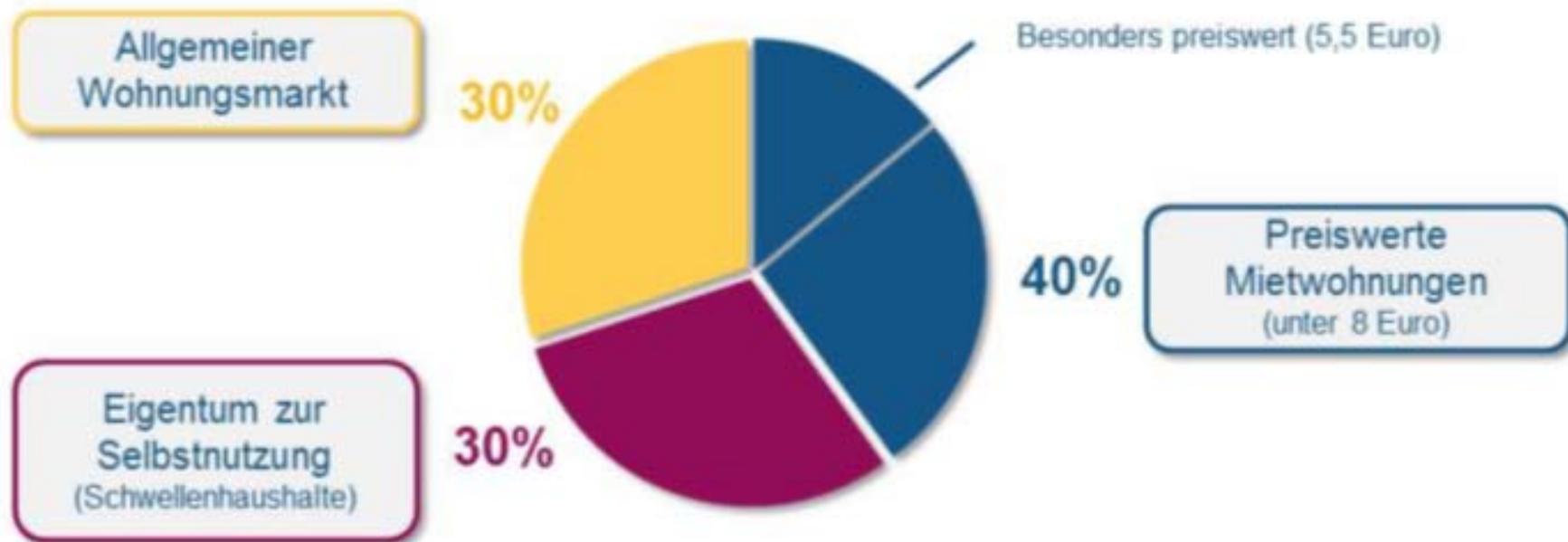
Städtebaulicher Entwurf



Bebauungsplanentwurf



**Teleinternetcafe und Treibhaus**  
Berlin und Hamburg



➔ 70 % preiswerter Wohnungsraum für Haushalte mit geringem Einkommen und Schwellenhaushalte (§ 9 WoFG + 60%)

# Heidelberg

## Schaffung von Wohnflächen

Vorschlag:

1. Westliche Seite der Römerstraße

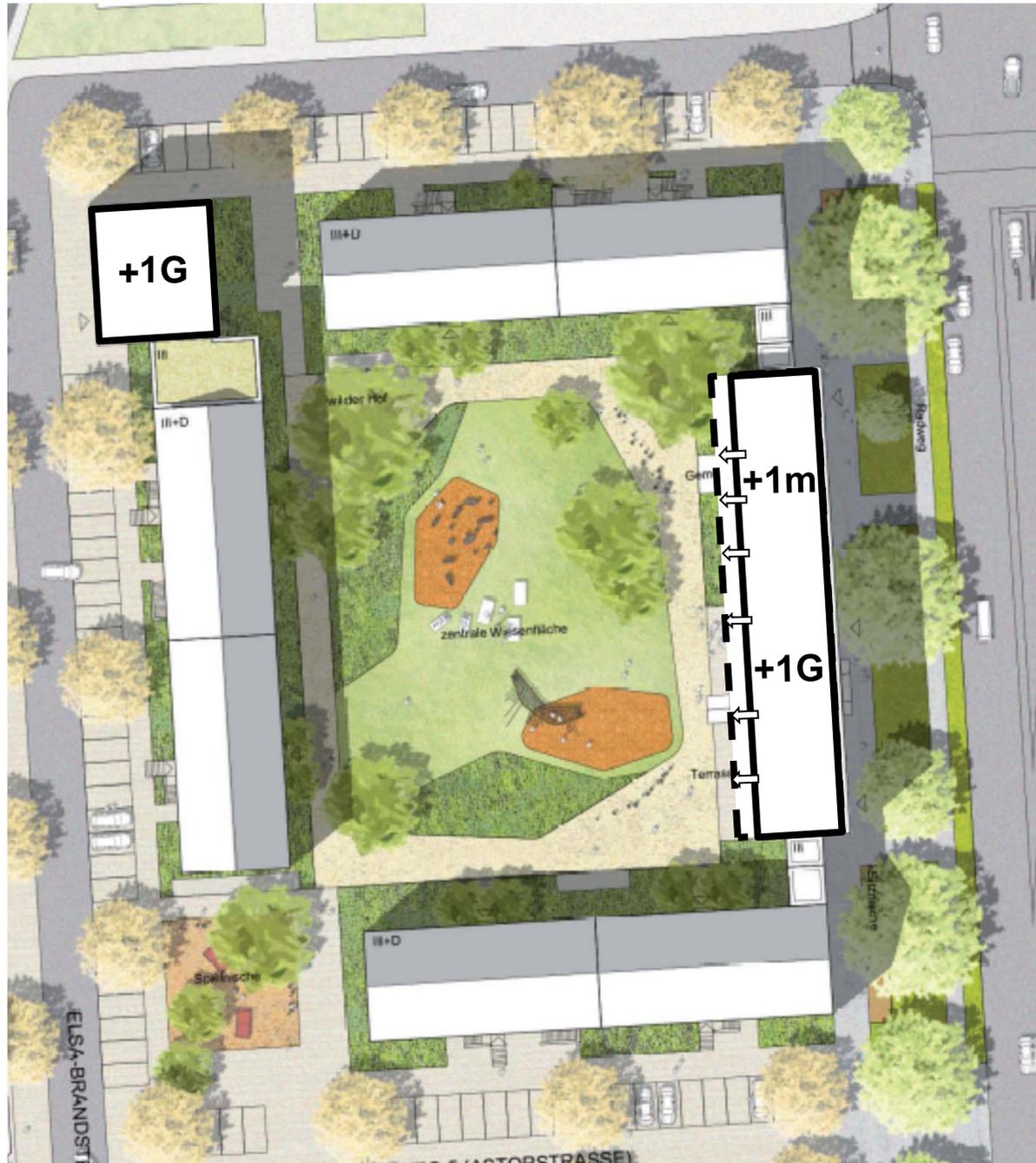


# Heidelberg

## Westliche Seite Römerstraße

Vorschlag:

1. Neubebauung westlich der Römerstraße von 9 auf 10 m
2. Gebäude an der Römerstraße und beide südlichen Punktgebäude an der E-B-Straße von 4 auf 5 Geschosse



# Heidelberg

## Schaffung von Wohnflächen

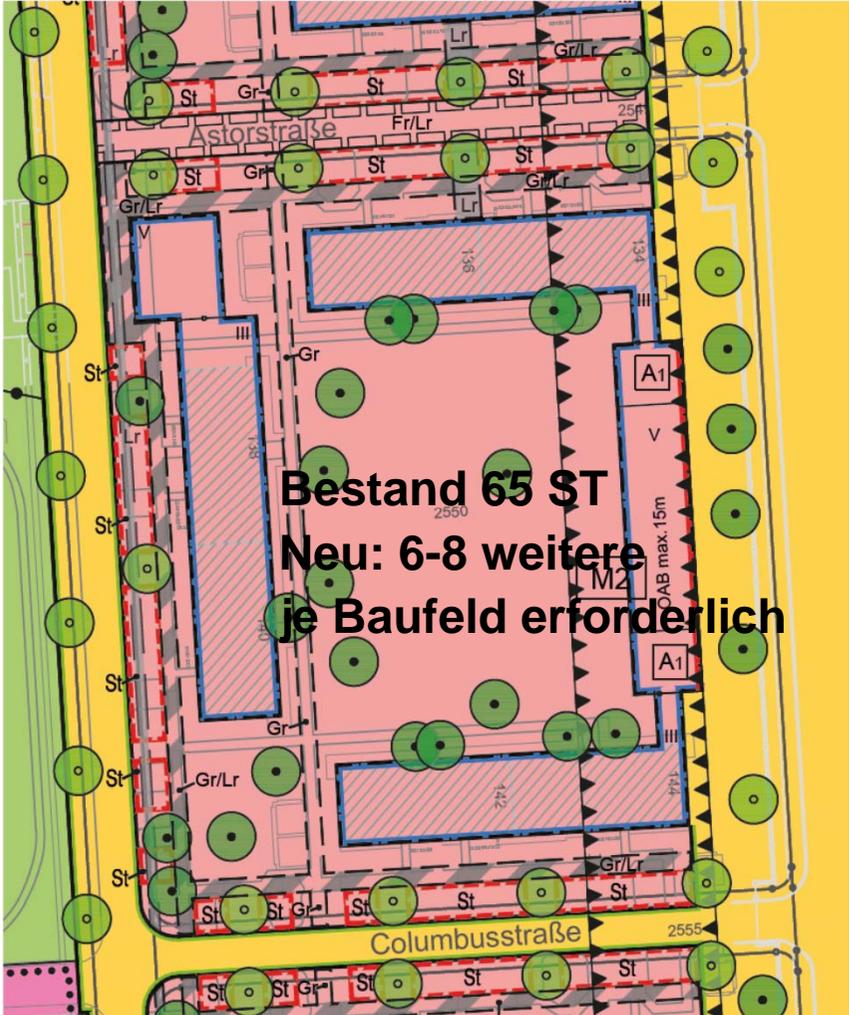
Vorschlag:

1. Westliche Seite der Römerstraße



# Heidelberg

## Umgang mit den Stellplätzen



# Heidelberg

## Stellplätze

Einschränkung

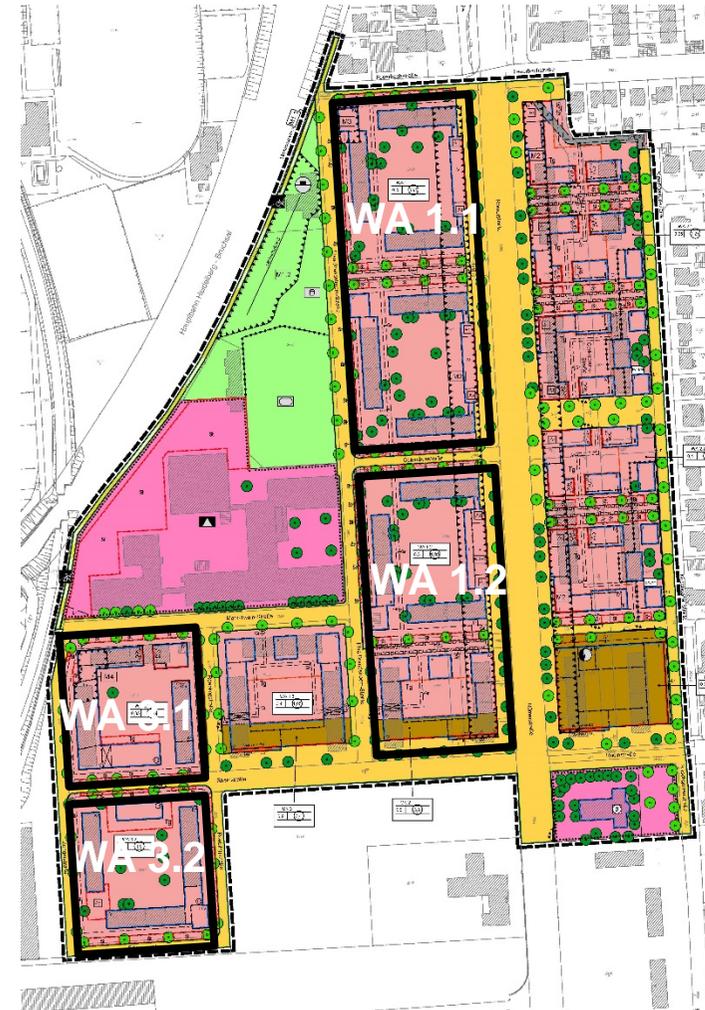
gilt für:

WA 1.1, WA 1.2

und

WA 3.1, WA 3.2 den Bereich der  
Wohngruppen

## Bebauungsplan



# Heidelberg

## Gebäudehöhen Neubauten



Überarbeitung und Überarbeitung von Teilaspekten des Städtebaulichen Entwurfs – Städtebauliche Neuanordnung Erwerbsfläche Südost, Mark Team Wipac – Datum: 27.09.2016 – AME: Stadtentwicklungsamt

# Heidelberg

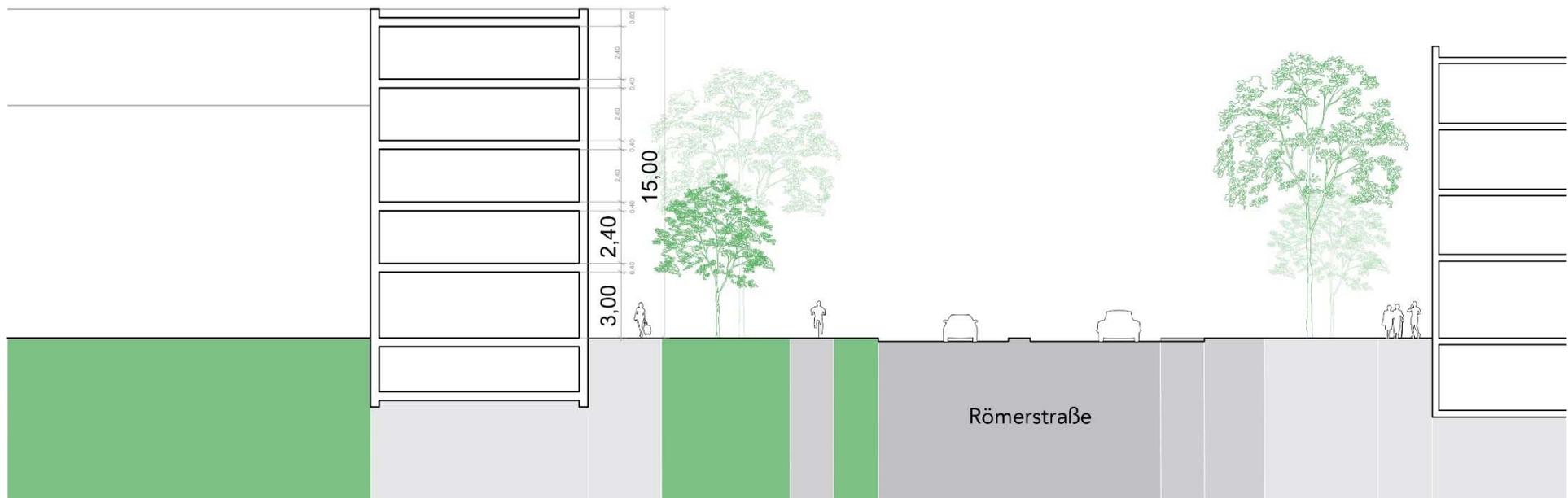
## Variantendiskussion: 15,0m oder 16,0m?

### Variante 15,0 m:

- > 5-geschossig
- > und: maximale Höhe Neubau = Frithöhe Bestandsgebäude
- >> aber: Bezug zum First Bestandsgebäude nur indirekt, da baulich abgesetzt

### Nachteil: Geringere Geschosshöhen!

- > Erdgesosshöhe nur 3,00m (vorher 3,50m)
- > Obergeschosse nur 2,40m (bei 0,40m Deckenstärke)



# Heidelberg

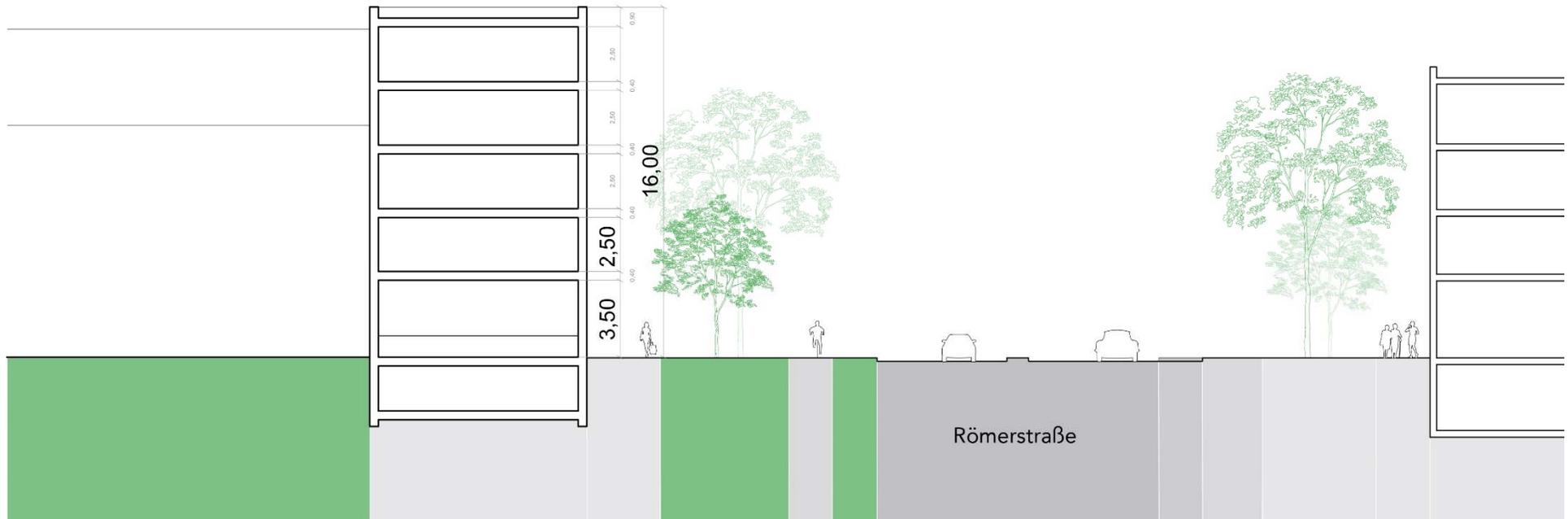
## Variantendiskussion: 15,0m oder 16,0m?

### Variante 16,0 m:

- > 5-geschossig
- > maximale Höhe Neubau = Frithöhe Bestandsgebäude + 1,00m
- >> Unterschied zur 15,0m Variante stadträumlich kaum wahrnehmbar

### Vorteil: Höhere Geschosshöhen möglich

- > Erdgeschosshöhe: 3,50m
- > Obergeschosse: 2,50m (bei 0,40m Deckenstärke)

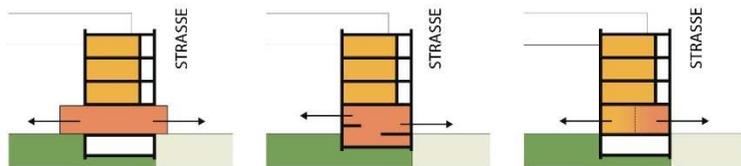


# Heidelberg

## Variante 16,0m

### Vorteile eines höheren Erdgeschosses (3,50m):

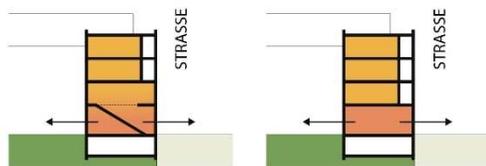
- > Wohnungen im Hochparterre möglich statt auf Straßenniveau
- > Flexibilität für besondere Nicht-Wohnnutzungen (KITA, Büro etc.)
- > mehr Spielraum in der Gestaltung und in der Architektur



Leichtbau  
(z.B. Gewächshaus,  
Werkstatt)

Galerie, Küchenstudio,  
Homemediathek,  
Gemeinschaftsraum

Wohnung mit  
Arbeitsraum für freie  
Berufe zur Straße



Maisonnetewohnung mit  
EG-Studio

Fahrradabstellraum,  
Waschraum, Sauna,  
Kinderbetreuung,  
Arbeitsraum



Foto: © Teleinternetcafe



Foto: © Teleinternetcafe



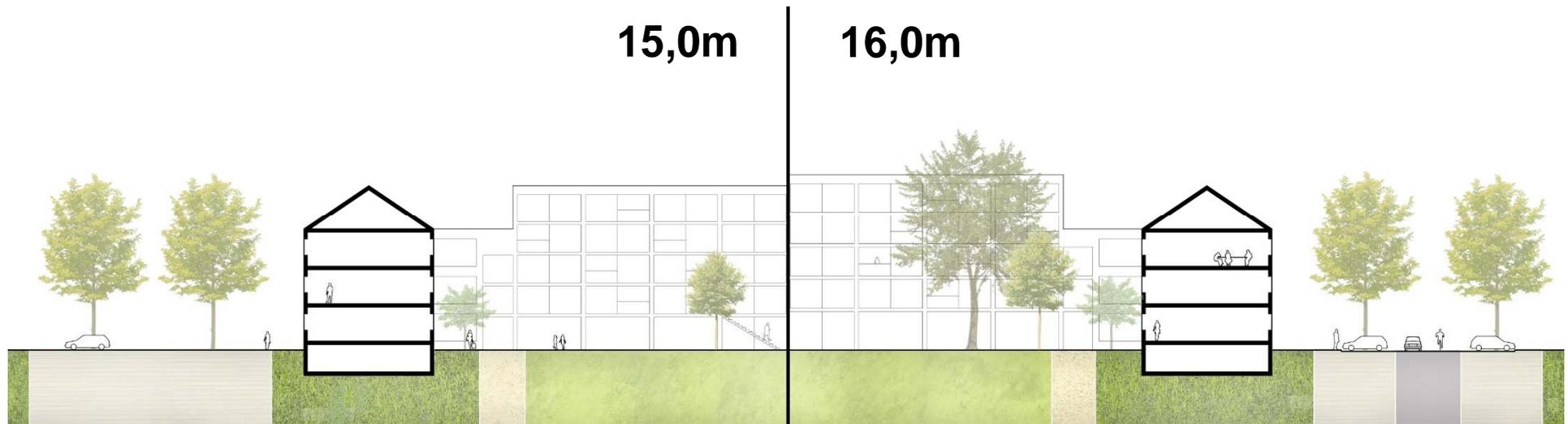
Foto: © Photo by Brett Beyer, 2011, Image Courtesy of Storefront for Art and Architecture



Foto: © Philippe Ruault

# Heidelberg

Erneute Offenlage mit 5 Geschossen:  
15,0 oder 16,0m?



**Bebauung westlich der Römerstraße/ Blick in die Römerstraße**  
**NEU: 5-geschossig**



# Variante 16,0m / Blick in die Römerstraße



# Heidelberg

## Redaktionelle Änderung

Konkretisierung Planung Schule:  
Erweiterung Gemeinbedarfsfläche, Verkleinerung der Grünfläche

Stand November 2015



Stand erneute Offenlage



# Heidelberg

2015

2016

2017

I. Quartal

Ausarbeitung städtebaulicher Vorentwurf

Öffentliche Auslegung

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

II. Quartal

Bebauungsplan-vorentwurf

Behandlung der Stellungnahmen

Bauanträge

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

III. Quartal

Ausarbeitung städtebaulicher Entwurf

Überarbeitung Bebauungsplan-entwurf

Zusammenführung der Teilbereiche

IV. Quartal

Bebauungsplan-entwurf

Satzungsbeschluss



# Heidelberg

**Zu diskutieren:**

- 1. Bebauung westlich der Römerstraße**
- 2. Stellplätze**
- 3. Gebäudehöhe 15,0 oder 16,0m?**



Heidelberg

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit

