

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Altstadt - Schlosshotel"  
hier: Einleitung eines Planverfahrens**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 31. Juli 2007

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Altstadt	10.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	15.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	03.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	03.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Altstadt und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 3 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Antrag auf Einteilung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans <b>(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
A 2	Beschreibung des Vorhabens
A 3	Lageplan mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

## Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 10.05.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 10.05.2007

### 2 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altstadt – Schlosshotel“ hier: Einleitung eines Planverfahrens** Beschlussvorlage 0153/2007/BV

Die oben genannte Beschlussvorlage wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt geht nochmals auf die wesentlichen Punkte der Beschlussvorlage ein und beantwortet die Fragen des Bezirksbeirates.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Bartholomé, Bezirksbeirat Hartmann, Bezirksbeirat Seidel, Bezirksbeirat Dr. Lehmann, Bezirksbeirat van de Loo, Bezirksbeirätin Zierl.

Bezirksbeirat Seidel spricht den unterhalb des Schlosshotels befindlichen Spazierweg aus „alter Zeit“ an. Dieser ist bis zur Scheffelterrasse zugewachsen. Er empfiehlt, im Rahmen des Planverfahrens den Weg wieder begehbar zu machen.

Des Weiteren wird von Seiten des Bezirksbeirates das zu erwartende stärkere Verkehrsaufkommen über den Schlossberg angesprochen. Die Zufahrt ist bereits heute schon ausgelastet.

Danach erfolgt die Abstimmung über den Beschlussvorschlag der Verwaltung.

**Abstimmungsergebnis:** mit 06 : 00 : 05 Stimmen angenommen.

gez.  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 6 Nein 0 Enthaltung 5

## Sitzung des Bauausschusses vom 15.05.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 15.05.2007

### 3 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altstadt – Schlosshotel“ hier: Einleitung eines Planverfahrens** Beschlussvorlage 0153/2007/BV

Zu Beginn wird das Ergebnis zu diesem Tagesordnungspunkt aus der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 10.05.2007 verteilt.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Krczal, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Frau Friedrich teilt mit, dass das Land Baden-Württemberg die Immobilie an die Firma Hochtief – Construction AG aus Freiburg verkauft hat. Hochtief will eine Schlossresidenz, bestehend aus 3 Gebäude mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und einer Gesamttiefgarage bauen. Das erforderliche Planungsrecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Nach einer ausführlichen Diskussion werden aus dem Gremium folgende ergänzende Unterlagen gewünscht:

- Bestandsfotos
- Gegenüberstellung „Alt – Neu“, wobei die Umgebungsvegetation im Winter gewählt werden soll
- Ergebnis der in Kürze stattfindenden Sitzung des Gesamtanlagenschutzbeirates

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bittet um einen Ortsbesichtigung vor der nächsten Bauausschusssitzung.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg sagt dies zu.

gez.  
Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Bauausschusses vom 03.07.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 03.07.2007

- 12 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altstadt-Schlosshotel“  
hier: Einleitung eines Planverfahrens**  
Beschlussvorlage 0153/2007/BV

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Nissen, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Gund

Nach einer Diskussion wurden folgende Anträge gestellt:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Antrag:**

Der Empfehlung des Beirats der Gesamtanlagenschutzsatzung vom 12.06.2007 außer dem letzten Satz der Nummer 2 zu folgen:

1. Das Hauptgebäude (ehem. Schloss-Hotel) soll nicht angebaut oder erhöht werden.
2. Bei einer Neubebauung mit zwei Baukörpern, sind diese als charakteristische Solitärbauten auszuführen. Die Neubauten müssen gegenüber dem Hauptgebäude proportional niedriger werden und sind in der Höhe um ein Geschoss zu reduzieren. ~~Alternativ kann die Höhe beibehalten werden, wenn die Neubauten in Form einer turmartigen Bebauung deutlich in der Breite reduziert werden.~~

**Abstimmungsergebnis:** abgelehnt mit 02:09:01 Stimmen

Stadträtin Nissen stellt den **Antrag:**

Die beiden Neubauten sollen in unterschiedlichen Erscheinungsformen erstellt werden.
--

**Abstimmungsergebnis:** abgelehnt mit 05:08:00 Stimmen

## **Beschlussvorschlag des Bauausschusses:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 3 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**gez.**

Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 10 Nein 02 Enthaltung 02

## Ortsbesichtigung des Bauausschusses vom 03.07.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Ortsbegehung des Bauausschusses vom 03.07.2007

### 1.1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altstadt-Schlosshotel“ hier: Einleitung eines Planverfahrens** Beschlussvorlage 0153/2007/BV

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg begrüßt alle anwesenden Stadträtinnen und Stadträte, Herrn Wolfgang Kessler vom Büro Kessler De Jonge und Herrn Oliver Schulmeister von Hochtief Construction AG.

Herr Kessler stellt anhand einer Power-Point-Präsentation die Planungen des Vorhabenträgers vor und zeigt die durch das Vorhaben zu erwartenden Änderungen (vorher/nachher) aus verschiedenen Blickwinkeln (Hauptstraße, Theodor-Heuss-Brücke, Philosophenweg, Hirschgasse) auf.

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- geplanter Anbau
- Dachgeschoss mit Flachdach
- Neubauten
- Fenstergrößen
- Geplante Balkone
- Baumfällaktion
- Fassadengestaltung

**gez.**  
Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Ortsbegehung hat stattgefunden

## Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung Gemeinderates vom 25.07.2007

- 17 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altstadt-Schlosshotel“  
hier: Einleitung eines Planverfahrens**  
Beschlussvorlage 0153/2007/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Es meldet sich zu Wort:  
Stadtrat Krczal

Stadtrat Krczal hält an dem im Bauausschuss am 03.07.2007 gestellt **Antrag** fest.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft diesen Antrag zur Abstimmung auf:

Die beiden Neubauten sollen in unterschiedlichen Erscheinungsformen erstellt werden.

**Abstimmungsergebnis:** abgelehnt mit 10 : 16 : 6 Stimmen

Danach lässt Oberbürgermeister Dr. Würzner über den Beschlussvorschlag abstimmen.

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 3 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

gez.  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen  
Enthaltung 5

## I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 1	+	<p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren</p> <p><b>Begründung:</b> Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend zum Schloss und ist aufgrund der exponierten topographischen Lage von vielen Stellen der Altstadt sowie der nördlichen Neckarseite einsehbar. Aus städtebaulicher Sicht stellt das Schlosshotel eine prägnante Bebauung dar, die sowohl hinsichtlich der Bausubstanz als auch der bisherigen Nutzung (und Nutzer) ein bedeutender Zeitzeuge der Geschichte dieser Stadt darstellt. Aus diesem Grund sollte das Gebäude renoviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.</p>
QU 1	+	<p>Solide Haushaltswirtschaft</p> <p><b>Begründung:</b> Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten</p>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



## II. Begründung:

Das Grundstück des ehemaligen Schlosshotels hat eine Grundstücksgröße von 12.548 m<sup>2</sup>. Es ist in seiner westlichen Hälfte mit dem ehemaligen Schlosshotel (Baujahr 1875) und 2 Nebengebäuden, dem „Schweizerhaus“ (Baujahr 1883) und dem ehemaligen Stallgebäude (Baujahr 1923), bebaut. Die östliche Hälfte, auf der sich das ehemalige Hotel Bellevue befand, ist un bebaut. Die westliche, bebaute Grundstückshälfte ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W), die östliche Grundstückshälfte als Grünfläche dargestellt. Das gesamte Grundstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße – Mitte“ vom 15.01.1973. Im Regionalplan ist zwischen den Siedlungskörpern der Altstadt und von Schlierbach eine Grünzäsur ausgewiesen. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um kein Bau- oder Kulturdenkmal, das Grundstück unterliegt jedoch gemäß § 15 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz dem Umgebungsschutz und gemäß § 19 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS). Des Weiteren liegt das Grundstück innerhalb der inneren Pufferzone des beantragten Welterbegebietes.

Die Immobilie wurde zuletzt von der Universität Heidelberg als Internationales Studienzentrum genutzt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands sowie des nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards hat die Universität die Nutzung im Jahr 2000 eingestellt. Seither steht die Immobilie leer beziehungsweise werden Teile für Lagerflächen genutzt. Der bisherige Eigentümer, das Land Baden-Württemberg, hat in den vergangenen Jahren daher mehrmals Anstrengungen unternommen, die Immobilie erneut einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Zuletzt wurde im Jahre 2006 seitens des Landes eine Investorenausschreibung geschaltet.

In diesem Verfahren erhielt die Firma Hochtief-Construction AG aus Freiburg den Zuschlag. Die Grundstückskaufverhandlungen zwischen Investor und Land konnten zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Grundstück Schloss-Wolfsbrunnenweg 1 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, eine bauliche Entwicklung ist zur Zeit nur im Rahmen des vorhandenen Bestandsschutzes möglich. Da die Planungen des Investors eine bauliche Entwicklung vorsehen, die über das vorhandene Maß der baulichen Nutzung hinaus gehen, die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind sowie insbesondere eine denkmalschutzrechtliche Abstimmung erforderlich ist, löst das Vorhaben ein Planungsbedürfnis aus.

Die Firma Hochtief-Construction AG ist daher an die Stadt herangetreten mit der Bitte, das für die bauliche Entwicklung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Mit Schreiben vom 03.04.2007 beantragt die Firma Hochtief-Construction AG die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens 1 (Anlage 1 zur Drucksache). Mit der Durchführung der Planung ist das Architekturbüro Kessler de Jonge beauftragt worden. Der auf dem unter der Beteiligung der Stadt durchgeführten Ideenwettbewerb basierende eingereichte Entwurf (Anlage 2 zur Drucksache) sieht die Errichtung von insgesamt 5.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 37 Wohnungen vor. Hiervon entfallen 3.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf das renovierte Bestandsgebäude und 2.000 m<sup>2</sup> auf zwei Neubauten. Die von der Stadt aus sichtbaren Fassaden des alten Hotels bleiben bei diesem Entwurf in vollem Umfang erhalten. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Der dadurch verkehrsfreie Innenbereich soll der Lage entsprechend gestaltet werden.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg