

Entwicklungskonzept Berliner Straße

zwischen Technologiepark und Ernst-Walz-Brücke



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	5
2.	Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2	Formelle und informelle Planungen	8
2.2.1	Regionalplan	8
2.2.2	Flächennutzungsplan	9
2.2.3	Bebauungspläne	10
2.2.4	Modell Räumliche Ordnung (MRO) und Siedlungsstrukturkonzept	12
2.2.5	Stadtteilrahmenplan	13
2.2.6	Zielplanung der Universität	14
2.3	Vorhandene Nutzungen	15
2.4	Der Raum Berliner Straße	18
2.5	Eingänge zur Berliner Straße	18
2.6	Eingänge von der Berliner Straße in den Campus	20
2.7	Allee Berliner Straße	24
2.8	Grünfläche am Römerbad	26
	Exkurs Stadtgeschichte: Altes Römerbad	29
2.9	Verkehr	30
2.9.1	Motorisierter Individualverkehr	30
2.9.2	Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses	30
2.9.3	Öffentlicher Personennahverkehr	31
2.9.4	Radverkehr	34
2.9.5	Ruhender Verkehr	35
2.10	Schallimmissionen	36
3.	Zielkonzept	37
3.1	Bisherige Planungsansätze	37
3.2	Städtebauliche Ziele	39
3.3	Raumkonzept, Gebäudestruktur und Nutzung	41
3.4	Baudichten	44
3.5	Baufluchten	45
3.6.	Höhen	46
3.6	Platzkonzeption - Eingänge in den Campus	48
	Exkurs Städtebauliche Ziele Einzelhandel	51
4.	Ausblick auf kommende Entwicklungsschwerpunkte	53
4.1	Campus-Hotel	53
4.2	Entwicklungspotentiale Bunsengymnasium	69

1. Vorbemerkung

Die Berliner Straße ist Zugang zum Universitätscampus Im Neuenheimer Feld und bauliche Visitenkarte zugleich. Rund 30.000 Angestellte und Studierende passieren während des Semesterbetriebs die Berliner Straße. Hinzu kommen Gastwissenschaftler, Patienten der Universitätskliniken und deren Besucher.

Bisher tritt die Universität in der Berliner Straße baulich nicht in Erscheinung. Aus Gründen der Ansiedlungsstrategie der Universität wurde eine Bebauung des westlichen Teils der Berliner Straße in der Vergangenheit zurückgestellt. Zudem werden diese freien Flächen bisher für die dringend benötigten Parkplätze genutzt und auf diese Weise zumindest ein Teil des motorisierten Individualverkehrs aus dem Universitätsgebiet ferngehalten. Das Augenmerk der Neubautätigkeit richtete sich in den letzten 20 Jahren auf die Kliniken und naturwissenschaftlichen Institute im Inneren des Universitätsgebiets. Einer weiteren baulichen Verdichtung des Universitätsgebietes sind in den nächsten Jahren aufgrund von Flächenknappheiten Grenzen gesetzt.

Damit wird die bauliche Entwicklung der Berliner Straße in den kommenden Jahren sehr wahrscheinlich. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung der Berliner Straße längst überfällig. Peripher verlaufend ist die Berliner Straße der Hauptzubringer für das Universitätsgebiet und stellt damit die Visitenkarte des für die Wissenschaftsstadt Heidelberg so wichtigen Campus dar. Der Bedeutung des Campus wird die Berliner Straße funktionell und stadtgestalterisch nicht gerecht. Abgeschildert durch Bepflanzung und Stellplätze ist der Universitätscampus im Hinterland selbst für die Ortskundigen nur zu erahnen. Ortsunkundige dürften den Campus bei der Durchfahrt schwerlich wahrnehmen, für Besucher fällt die Orientierung schwer.

Mit einer unbebauten Fläche auf einer Länge von circa 750 Metern verfügt die Berliner Straße im Siedlungskörper Heidelberg über ein besonderes Entwicklungspotential. Mit Ausnahme der Bahnstadt kann nirgendwo sonst in Heidelberg einer wichtigen Stadtstraße ein baulich neues Gesicht gegeben werden. Im Zuge ihrer künftigen baulichen Entwicklung ist es Ziel, ein einheitliches Städtebau- und Architekturkonzept zu entwickeln. Eine architektonisch ansprechende Bebauung und die Ausgestaltung des öffentlichen Raums lassen auf eine verbesserte Präsenz und breite Wahrnehmung des Universitätscampus hoffen.

Im Oktober 2006 diskutierten unter anderen Vertretern der Universität und der Stadt in einem Workshop über die weitere bauliche Entwicklung des Universitätsgebiets. Für die Berliner Straße waren sich die Beteiligten darüber einig, dass die Berliner Straße die Schnittstelle der Universität mit der Stadt darstellt und als urbane Achse zu stärken ist. Dabei ist eine Durchmischung der Nutzungen von Universität, forschungsnahen Unternehmen (industry on campus), Dienstleistungen und Wohnen anzustreben.

Es wurde angeregt, über einen oder mehrere Investorenwettbewerbe abzuklären, ob durch Public Private Partnership und neue Finanzierungswege die bauliche Entwicklung an der Berliner Straße beschleunigt werden kann, um so eine für das Stadtbild repräsentative Eingangszone für die Universität zu entwickeln. Auf diese Weise könnte dem Forschungsstandort Neuenheimer Feld ein neuer Impuls gegeben werden. Dabei ist eine zeitlich zusammenhängende Entwicklung in einer aufeinander abgestimmten Architektursprache anzustreben.

Ziel des vorliegenden Konzepts ist es, dass die bauliche Entwicklung der Universität in der Berliner Straße nicht nur durch Solitäre geprägt wird, sondern durch ein räumlich gestalterisches Gerüst zusammengehalten wird.

Das Entwicklungskonzept gibt erste Planungsempfehlungen für die bauliche Entwicklung des Raumes Berliner Straße. Es dient als Leitfaden für die weitere Bearbeitung der aktuell zu entwickelnden Baufelder für die Stadt und die Universität sowie potentiellen Investoren bei der Ausschreibung von Wettbewerben und städtebaulichen Planungen. In einem weiteren Schritt sind die gestalterischen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu formulieren.

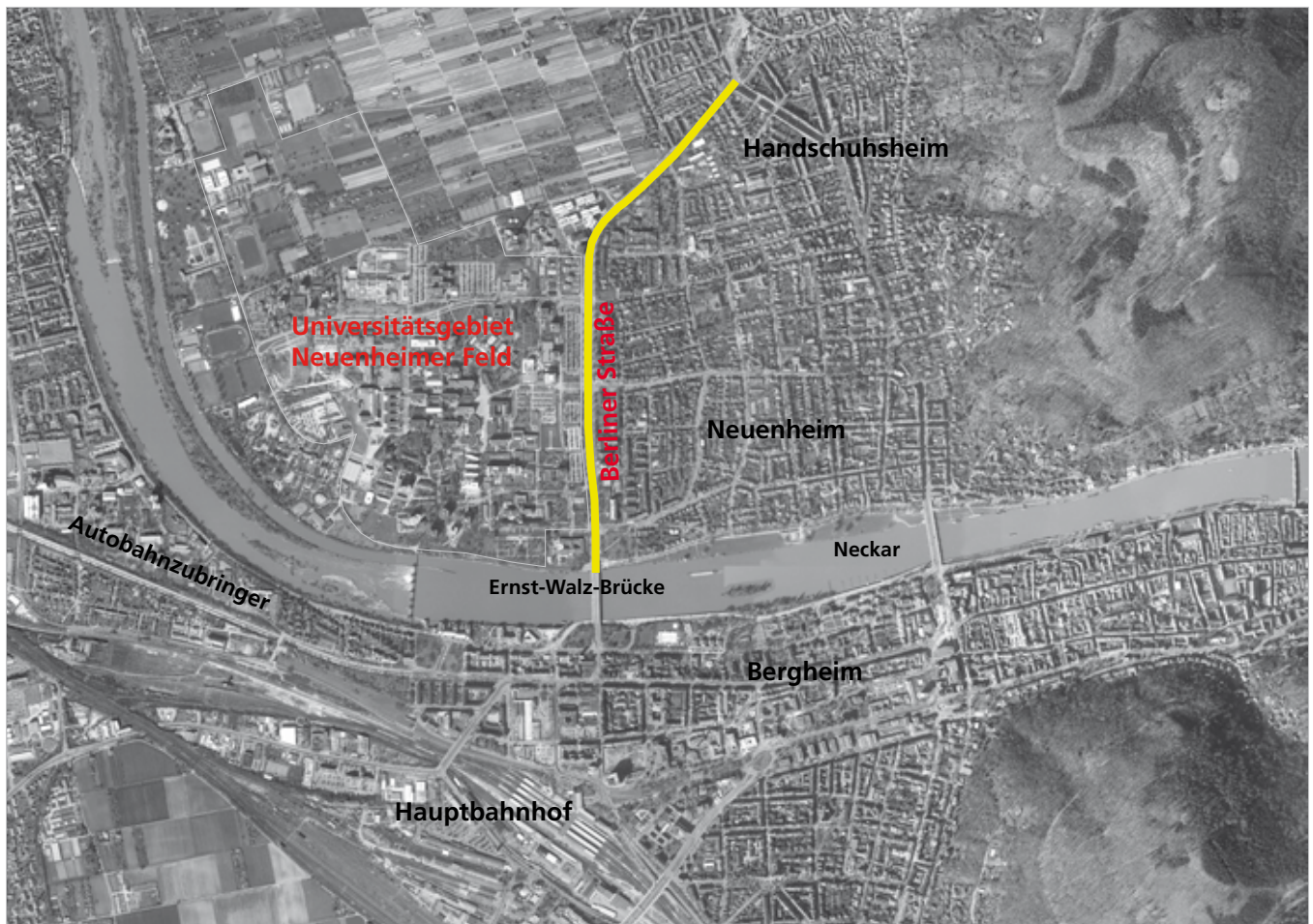
Für den Bereich westlich der Berliner Straße besteht derzeit kein Bau-recht. Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt. Im Zuge der baulichen Umsetzung ist die Anpassung des Planungsrechts über die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne erforderlich.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Stadtgebiet

Die Berliner Straße verbindet die im Norden Heidelbergs gelegenen Stadtteile Handschuhsheim und Neuenheim sowie das Universitätsgebiet, den Campus Neuenheimer Feld, über die Ernst-Walz-Brücke mit den südlich des Neckars liegenden Stadtgebieten.

Im Campus Neuenheimer Feld sind schwerpunktmäßig die naturwissenschaftlichen Fakultäten, das Universitätsklinikum, die Sportstätten der Universität und der Botanische Garten untergebracht. Die Zufahrt von öffentlichen Einrichtungen wie Zoo, Schwimmbad und Sportvereine erfolgt über das Gelände des Universitätsgebiets.

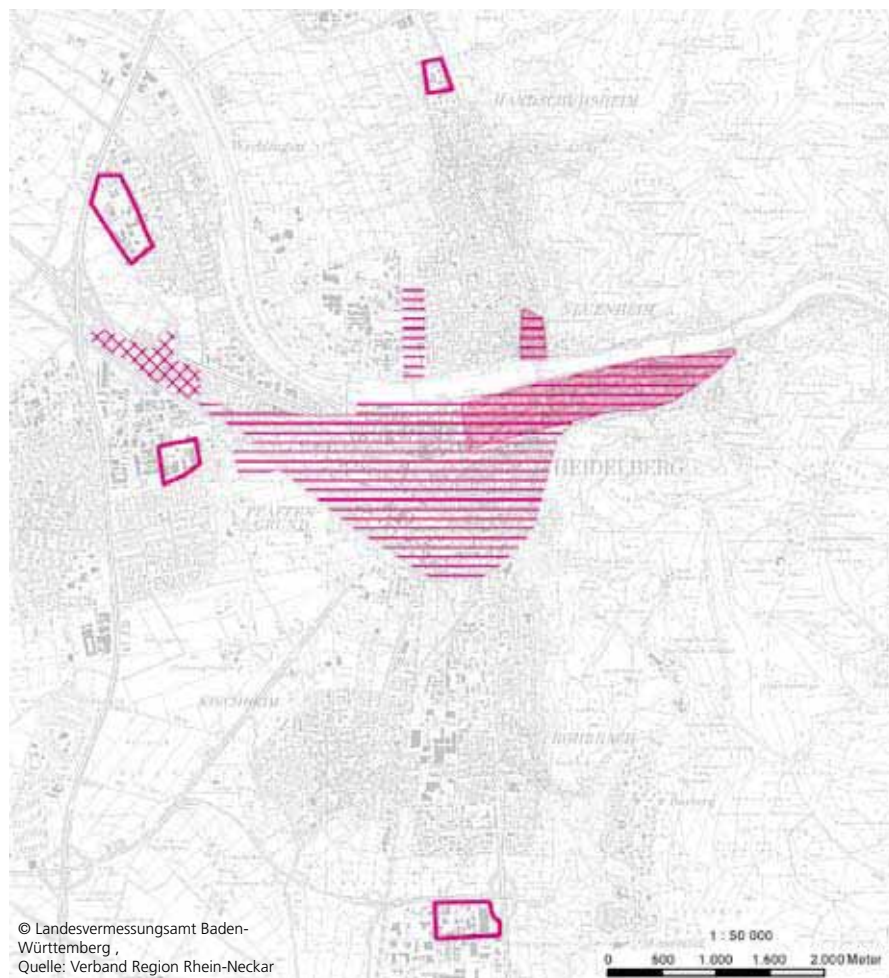


2.2 Formelle und informelle Planungen

2.2.1 Regionalplan Region Rhein-Neckar-Odenwald - Teilregionalplan Einzelhandel

Für den baden-württembergischen Teil der Metropolregion Rhein-Neckar gibt es seit 1994 den verbindlichen Regionalplan Unterer Neckar. Er ist das Planungsinstrument, mit dem die gesamträumliche Entwicklung in der Teilregion Rhein-Neckar-Odenwald gesteuert wird.

Den aktuellen raumplanerischen Herausforderungen wurde unter anderem im April 2006 mit der Fortschreibung „Teilregionalplan Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel“ Rechnung getragen und Transparenz hinsichtlich bestehender und geplanter Einzelhandelsstandorte hergestellt. Mit dem Ziel, die Einzelhandelsentwicklung raumverträglich zu gestalten, haben sich die Vertreter der Region Rhein-Neckar auf eine rechtsverbindliches Planungskonzept zur Steuerung von regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandelsbetrieben verständigt.



Teilfortschreibung des Regionalplans
Unterer Neckar,
Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel
Stand Mai 2006



Die Berliner Straße ist als zentralörtlicher Standortbereich ausgewiesen. Zentralörtliche Standortbereiche sind als zusammenhängende, städtebaulich gewachsene Siedlungsbereiche definiert, in dem neben Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in diesen zentralörtlichen Standortbereichen zulässig.

2.2.3 Bebauungspläne

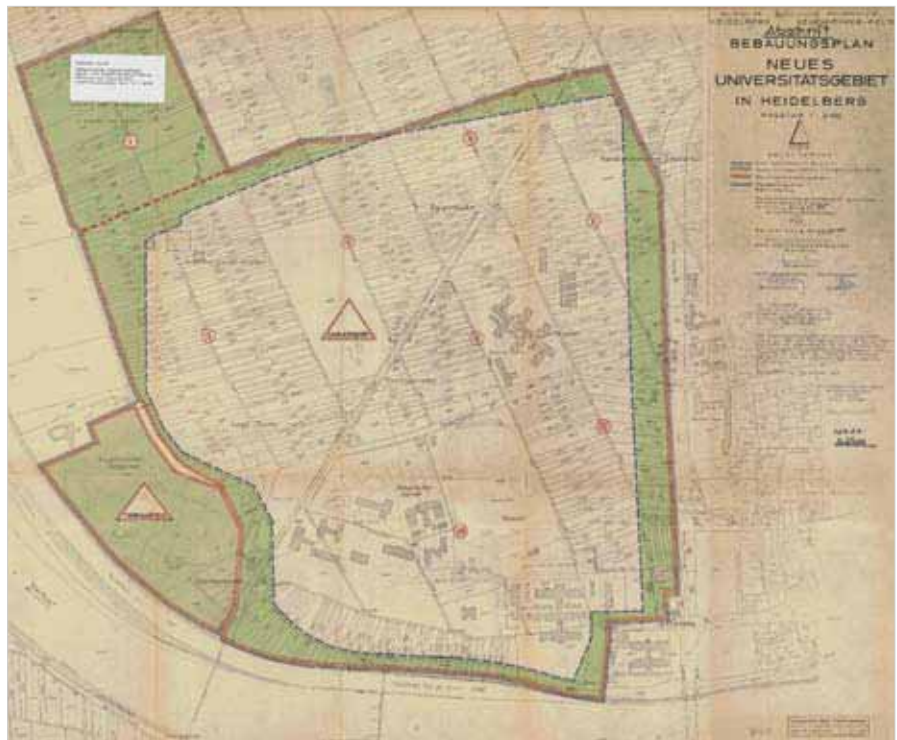
Für die Bereiche westlich und östlich der Berliner Straße liegen Bebauungspläne aus den Jahren 1956 und 1961 vor, aus denen sich die künftige Entwicklung der Berliner Straße nicht ableiten läßt und die im Rahmen der Überlegungen zur Entwicklung der Berliner Straße fortgeschrieben werden müssen.

Folgende Bebauungspläne liegen für die Berliner Straße und deren angrenzende Bereiche vor:

Westlich der Berliner Straße:

Bebauungsplan Neues Universitätsgebiet von 1961

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich westlich der Berliner Straße einen 70 Meter breiten Streifen als Grünfläche fest. Die heutige Nutzung dieser Zone in Form von Parkplätzen entspricht nicht der Intention des Bebauungsplanes. Für eine geplante Überbauung der Parkplätze muss der bestehende Bebauungsplan angepasst werden.



Bebauungsplan Neues Universitätsgebiet



*Östlich der Berliner Straße:
Bebauungsplan Neuenheimer Feld
– Frankfurter Straße von 1956*

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich zwischen Jahnstraße und Mönchhofstraße „Flächen für Verwaltung, soziale und kulturelle Zwecke“ fest, das Grundstück des Bunsen-Gymnasiums wird als „Schule“ festgesetzt.

Für das Eckgrundstück Mönchhofstraße / Berliner Straße wird als Art der baulichen Nutzung Tankstelle und nördlich daran angrenzend entlang der Berliner Straße Flächen für Forschungsinstitute festgesetzt.

Auszug Bebauungsplan
Neuenheimer Feld - Frankfurter Straße



*Bebauungsplan
Umbau der Berliner Straße
zwischen der Straße
Im Neuenheimer Feld und Hans-
Thoma-Platz von 1994*

mit Festsetzungen zum Straßenquerschnitt im Rahmen des Ausbaus der Straßenbahntrasse nach Handschuhsheim

Bebauungsplan
Umbau der Berliner Straße zwischen
der Straße Im Neuenheimer Feld und
Hans-Thoma-Platz von 1994

Bebauungsplan Neuenheim/Handschuhsheim „Östlich und Westlich der Berliner Straße“, Aufstellungsbeschluss von 2001

Anlass der Planung war eine aktuelle Anfrage der Universität im Zusammenhang mit dem Neubau des Geographischen Instituts in der Berliner Straße 48, der Erweiterungswunsch des Max-Planck-Instituts für Medizinische Forschung in der Jahnstraße 29-31 sowie eine Anfrage des Landes Baden-Württemberg zum Ankauf des Flurstücks 10613/7 in der Berliner Straße zur Errichtung von Studentenwohnheimen. Vor dem Hintergrund der mittlerweile absehbaren baulichen Entwicklung der Berliner Straße durch die Universität, der Ausweisung der Berliner Straße als Entwicklungskorridor im Siedlungsstrukturkonzept und der Bewältigung stadtgestalterischer Defizite hat der Gemeinderat 2001 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.



Bebauungsplan
Östlich und westlich der Berliner Straße
Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss

2.2.4 Modell Räumliche Ordnung und Siedlungsstrukturkonzept

Das Modell Räumliche Ordnung enthält neben flächenhaften Empfehlungen zur Nutzung der Siedlungsstruktur Hinweise zur Entwicklung der Zentrenstruktur. Bezüglich der Zentrenstruktur unterscheidet das „Modell Räumliche Ordnung“ zwischen Innenstadt, Nebenzentren, Stadtteilzentren und Quartierszentren. Es wird ergänzt durch Entwicklungskorridore unterschiedlicher Ausprägung. Im Umfeld dieser Korridore sind kerngebietstypische Nutzungen vorstellbar.

Für die Stadt Heidelberg stellt die Berliner Straße eine wichtige Entwicklungsachse dar. Der sektorale Plan „Zentren“ weist die Berliner Straße als Entwicklungskorridor 3. Ordnung mit der Ansiedlung von kerngebietstypischen Nutzungen aus und schlägt die Ausbildung eines Zentrums zur Quartiersversorgung im Bereich zwischen der Mönchhofstraße und der Blumenthalstraße vor. Mit einer derartigen Ansiedlung soll die Nahversorgung des westlichen Teils Neuenheims und des Universitätsgebietes verbessert werden.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts setzt sich aus den Teilplänen „Bauweise“, „Traufhöhe“ und „Grundflächenzahl-Planung“ zusammen. Für die Berliner Straße wird eine geschlossene Bauweise, eine Traufhöhe von 18 Metern und eine GRZ von 0,41-0,6 festgelegt.

Ausschnitt Städtebaulicher Leitplan
Siedlungsstrukturkonzept
mit Entwicklungsachsen



2.2.5 Stadtteilrahmenplan Neuenheim

Die städtebauliche Entwicklung der Berliner Straße ist bereits Gegenstand des Stadtteilrahmenplans Neuenheim. Die Berliner Straße wird im Teil 2 des Stadtteilrahmenplans: Entwicklungskonzept und Vorschläge als Handlungsschwerpunkt benannt, mit dem Ziel, die Berliner Straße zu einem städtischen Boulevard aufzuwerten.

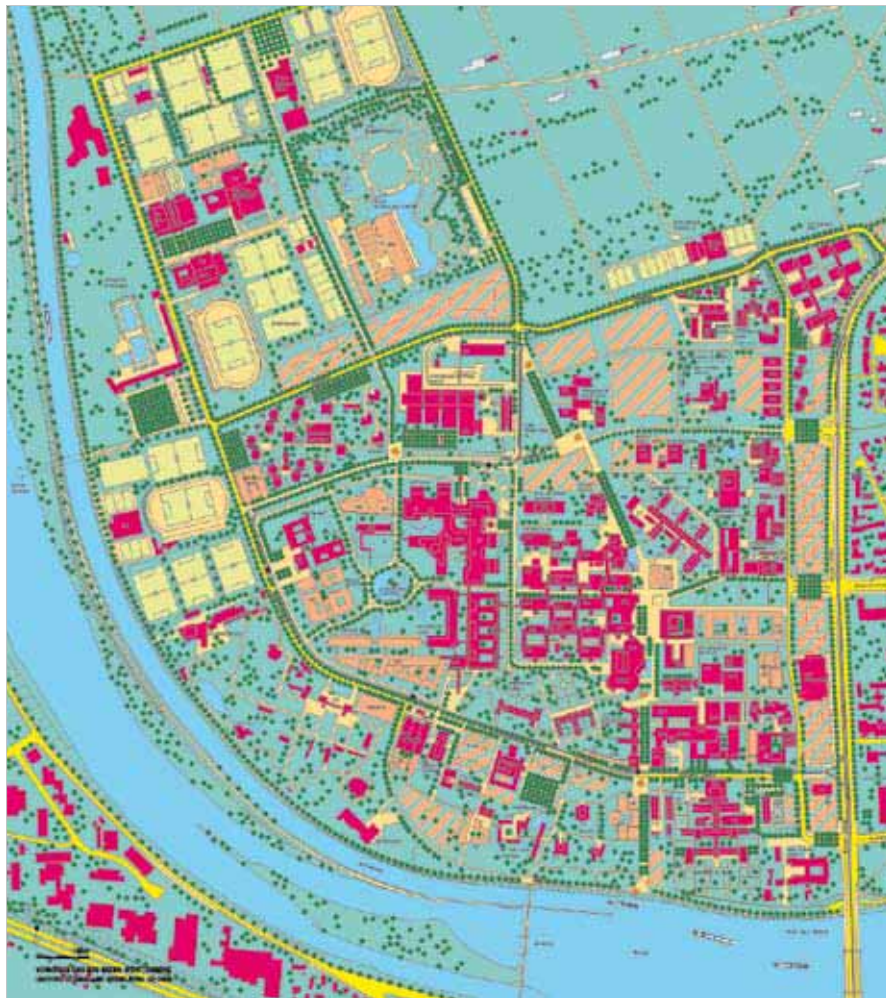
Auszug Stadtteilrahmenplan:

Der südliche Abschnitt der Berliner Straße weist derzeit ein städtebaulich inhomogenes Erscheinungsbild auf. Die Stellplatzanlagen der Universität prägen auf der Westseite den Straßenraum, auf der Ostseite fehlen auf Grund der Vor- und Rücksprünge der vorhandenen Gebäude ebenfalls deutliche Raumkanten. Um diese unbefriedigende städtebauliche Situation zu verbessern, soll die Berliner Straße künftig auf beiden Seiten durch Gebäude räumlich gefasst werden. In Abstimmung mit den Planungsvorstellungen der Universität soll dort eine Blockrandbebauung entstehen, in der universitäre Einrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen untergebracht werden können, die zu einer stärkeren Belebung des Straßenraums beitragen.

Durch die überwiegend hohe Verkehrsbelastung und den vierspurigen Ausbau bewirkt die Berliner Straße eine starke räumliche Trennung zwischen dem Neuenheimer Feld und Neuenheim-Mitte. Diese Trennwirkung soll durch die gestalterische Aufwertung der Kreuzungsbereiche und Querungen entlang der Berliner Straße überbrückt werden mit dem Ziel, die beiden angrenzenden Siedlungsbereiche besser miteinander zu verknüpfen.

2.2.6 Zielplanung der Universität

Die Zielplanung der Universität, die in regelmäßigen Abständen durch das Universitätsbauamt fortgeschrieben wird, zeigt grob das städtebauliche Grundgerüst des Universitätscampus auf. Eine Bebauung der Berliner Straße ist dabei seit längerem Bestandteil der ausgewiesenen Reserveflächen. Neben schematisch dargestellten Baufeldern werden schon bekannte, in Planung befindliche Bauvorhaben in die Zielplanung aufgenommen und dargestellt.

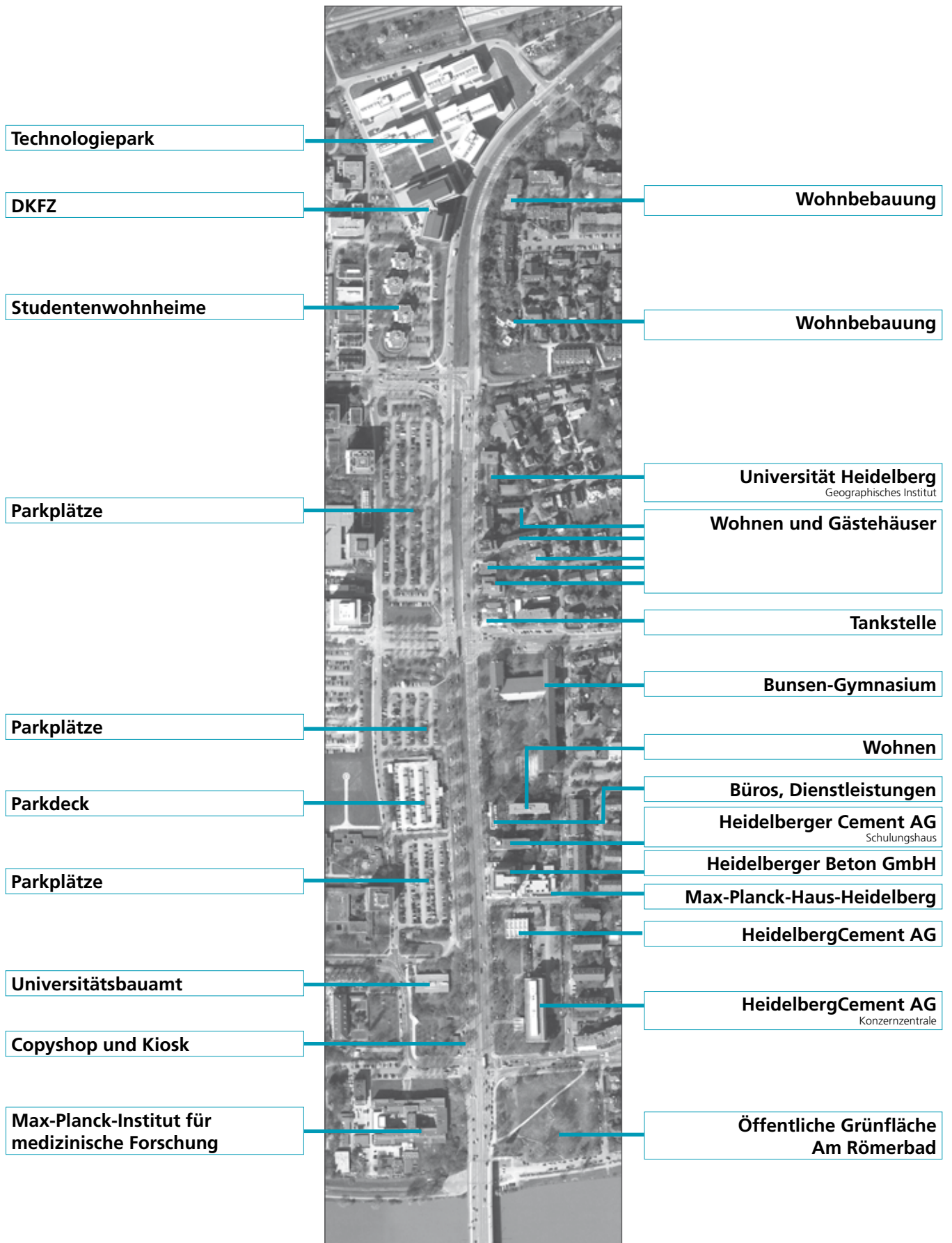


Zielplanung der Universität
Stand 02/2008

Quelle: Universitätsbauamt Heidelberg

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Bauflächen
- Fahrverkehr
- Fußgängerbereiche und Wege
- Bauvorbehaltsflächen für die Universität

2.3 Vorhandene Nutzungen





Max-Planck-Institut für
medizinische Forschung



Tankstelle Ecke Mönchhofstraße



Technologiepark,
im Hintergrund Außenstelle DKFZ



HeidelbergCement AG



Beton GmbH



Bunsen-Gymnasium
Ecke Mönchhofstraße

2.4 Der Raum Berliner Straße

Die vorhandene Bebauung ist insgesamt sehr heterogen. Mit Ausnahme des weit zurückgesetzten Max-Planck-Instituts für Medizinische Forschung am westlichen Brückenkopf, dem Universitätsbauamt und eines zweigeschossigen Parkdecks sind die Flächen westlich der Berliner Straße unbebaut. Die Bebauung setzt sich erst circa 750 Meter weiter nördlich mit dem Technologiepark fort. Die Bereiche westlich der Berliner Straße werden durch Stellplatzanlagen geprägt, eine städtebaulich wirksame Raumkante zur Fassung des Straßenraums fehlt. Die bestehende Bebauung östlich der Berliner Straße ist aufgrund erheblicher Vor- und Rücksprünge der Gebäude ebenfalls nicht zur Straßenraumbildung geeignet. Die Trennwirkung der verkehrlich stark belasteten Berliner Straße wird durch die fehlende räumliche Kontinuität sowie die mangelnde Verflechtung der Bereiche Universität und Stadt untereinander noch verstärkt. Bezüglich der Maßstäblichkeit der vorhandenen Baustruktur ist festzustellen, dass an der Berliner Straße sowohl großvolumige Sonderbaukörper wie Gebäude der HeidelbergCement AG, dem Bunsen-Gymnasium als auch kleinteiligere Wohnbebauung zu finden sind.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens Technologiezentrum und dem Heranrücken der Gebäude an die Straße, wurde der erste Schritt unternommen, im nördlichen Abschnitt der Berliner Straße eine raumwirksame, bauliche Kante vorzugeben. Gerade diese Baumaßnahme zeigt jedoch, dass nicht allein die Baumasse und die Raumkante einen Stadtraum prägen, sondern ebenso die ästhetische Qualität des Bauwerks (Architektur) und die Öffnung der Erdgeschosszonen, die Orientierung der Gebäude zum Straßenraum einen unschätzbaren Einfluss auf die Qualität des entstehenden und erlebbaren Stadtraums nehmen.

2.5 Eingänge zur Berliner Straße

Brückenköpfe haben eine hohe Bedeutung für das Stadtbild. In exponierter Lage können sie mit ihrer Bebauung der Orientierung dienen oder sie vermitteln die Nutzung, die sich dem Besucher nach passieren einer Brücke zeigt. Die Brückenköpfe der Ernst-Walz-Brücke sind sowohl im Westen als auch im Osten durch Vegetation geprägt. Das nur zweigeschossige Gebäude des Max-Planck-Instituts für medizinische Forschung ist von der Brücke nicht einsehbar. Während im Osten ein Treppenaufgang direkt zum Neckarvorland führt, fehlt eine solche Verbindung auf der Westseite. (siehe Seite 26 ff.)



Eingang Berliner Straße von Süden
Blick von der Ernst-Walz-Brücke



Brückenkopf Berliner Straße
Westseite



Brückenkopf Berliner Straße
Ostseite

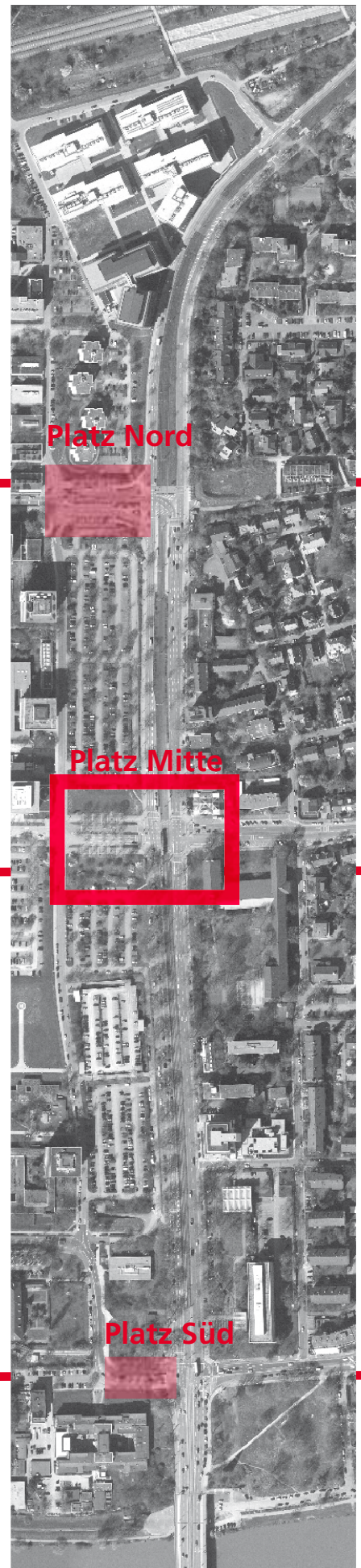


Berliner Straße von Norden
Höhe Feuerwehrgerätehaus



Berliner Straße von Norden
Höhe Technologiepark

2.6 Eingänge von der Berliner Straße in den Campus



Über drei Eingänge ist der Campus Neuenheimer Feld von der Berliner Straße zu erreichen. Derzeit ist deren Bedeutung stadträumlich nicht ablesbar. Aufgrund fehlender Platzkanten, fehlender baulicher Akzentuierung und fehlender Differenzierung werden sie ihrer Eingangsfunktion nur ungenügend gerecht, insbesondere fehlt eine wahrnehmbare Hierarchisierung, die den Ortsunkundigen die Orientierung erleichtert. Eine Hierarchisierung ist auch funktionell sinnvoll, da die 3 Eingänge verschiedene Besuchergruppen ansprechen sollen.



1. Platz Nord - Westseite:
Einmündung Straße Im Neuenheimer Feld
/ Technologiepark



2. Platz Mitte - Westseite:
Einmündung im Bereich des Verfügungs-
gebäudes, Straßenstück ohne Namen



2. Platz Mitte Ostseite:
Einmündung Mönchhofstraße zwischen
Tankstelle und Bunsen-Gymnasium



3. Platz Süd - Westseite:
Einmündung Jahnstraße



Die drei Einmündungsbereiche weiten sich platzartig auf und sind nach einem einheitlichen Prinzip gestaltet. Zu den gemeinsamen Ausstattungsmerkmalen gehören Bauminseln, Orientierungstafeln, einheitlicher Bodenbelag und Beleuchtungselemente.

Obwohl die drei Eingangsbereiche wichtige öffentliche Räume darstellen, die auch als Treffpunkt genutzt werden, besitzen sie keine Aufenthaltsqualität. Bänke oder Sitzgruppen sind nicht vorhanden.

Bauminseln





Bodenbeläge



Orientierungstafeln



Beleuchtung



Der Übersichtsplan des südlichen Eingangs befindet sich nicht wie bei den anderen Eingängen auf der Platzfläche. Er befindet sich hinter dem Kurvenbereich vor dem Universitätsbauamt und bietet eine Haltebucht.



2.7 Allee Berliner Straße

Die Berliner Straße ist beidseitig mit Platanen (*Platanus acerifolia*) bepflanzt. Die alleeartige Bepflanzung trägt zur Fassung des Straßenraums bei. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Bäume ist dieses Ausstattungsmerkmal der Berliner Straße im positiven Sinn stadtbild- und straßenraumprägend.

Im südlichen und mittleren Abschnitt der Berliner Straße haben die Platanen bereits eine stattliche Größe erreicht und haben noch eine hohe Lebenserwartung. Sie verfügen über einen Stammdurchmesser von 20 bis 100 cm und einen Kronendurchmesser von 5 bis 24 Metern. Die später gepflanzten Bäume zwischen Technologiepark und der Straße Im Neuenheimer Feld sind deutlich kleiner. Als Endwachstum wird für die Art *Platanus acerifolia* eine Höhe von 25 bis 30 Metern und ein Kronendurchmesser von 20 bis 25 Metern erwartet. Eine künftige Bebauung muss daher einen entsprechenden Abstand zu den Bäumen berücksichtigen.



Baumreihe Berliner Straße - Ostseite
vor dem Bunsengymnasium



Noch junge *Platanus acerifolia*
Berliner Straße West
Höhe Studentenwohnheime

Die Vitalität der Bäume wurde auf der Westseite im Abschnitt zwischen Ernst-Walz-Brücke und Mönchhofstraße unter anderem durch Schlitzgrabungen untersucht und als relativ gut bewertet. Probeaufgrabungen im Zusammenhang mit den Planungen für die Straßenbahn zeigten, dass die im Straßenraum verlegten Leitungen durch die Wurzeln in Mitleidenschaft gezogen sind. Diese Probleme werden sich in den kommenden Jahren noch verstärken. Bei der Festlegung des künftigen Geh- und Radwegprofils und der Definition der Bauflucht muss diesem Umstand Rechnung getragen werden und die bisherige Aufteilung zugunsten großzügigerer Bauminselfen bedacht werden.

Auf der Ostseite gibt es Defizite im Standraum der Bäume. Der Wurzelraum der Bäume ist stark eingeschränkt. Wegen der Wurzelauflagerungen wurde in den vergangenen Jahren der asphaltierte Radweg mehrfach überarbeitet.

Bäume entlang der Berliner Straße
Fotos linke Spalte: Westseite
Fotos rechte Spalte: Ostseite



Bild unten, linke und rechte Spalte:
Aufgrabungen im Wurzelbereich
Deutlich erkennbar sind die Konflikte mit
vorhandenen Leitungen und die nur
geringe Überdeckung der Wurzeln.

2.8 Grünfläche am Römerbad

Am östlichen Brückenende der Ernst-Walz-Brücke befindet sich eine öffentliche Grünfläche in städtebaulich exponierter Lage durch die unmittelbare Nähe zum Neckar. Sie wird nur durch die Uferstraße von den Neckarwiesen getrennt. Die Uferstraße endet im Bereich dieser Grünanlage und hat keine Verkehrsfunktionen zu erfüllen. Über eine Treppeanlage am Brückenende ist die Uferstraße direkt zu erreichen. Die Grünanlage ist zum Neckar hin abfallend.



Luftbild
Grünfläche am Römerbad

Die Grünfläche verfügt über einen wertvollen Baumbestand und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dennoch ist die Aufenthaltsqualität sehr eingeschränkt. Lärmimmissionen durch den starken Verkehr auf der Ernst-Walz-Brücke und der Berliner Straße wirken auf diesen Bereich ein. Die Grünfläche wird überwiegend als Durchgangsgrünfläche für die nach Neuenheim laufenden Passanten genutzt. Bänke zum Aufenthalt sind nur vereinzelt abseits der Wege vorhanden, im Sommer wird die Grünfläche selten als Liegewiese genutzt. Eine Öffnung oder Anbindung zum Neckar fehlt.

Zusammen mit dem Bereich am Neckar und seiner exklusiven Lage am Neckar besitzt die Grünanlage ein hohes städtebauliches Potential und ist daher in den weiteren Überlegungen zur Gestaltung der Berliner Straße mit einzubeziehen. Die Grünfläche spielt aber nicht nur für die Planungen der Berliner Straße eine Rolle, sie ist Bestandteil des gesamtstädtisch bedeutenden Erholungsraum Neckarwiese/ Nördliches Neckarvorland.

Grünfläche
im Hintergrund Hänge des Gaiberges



Mit der Möglichkeit zur Geländemodellierung ergeben sich interessante Potentiale. Im Zusammenhang mit den Planungen des Landschaftsamts zum Gesamtkonzept Neckarvorland bestehen konkrete Überlegungen, die Grünfläche am Römerbad an die Neckarwiese anzubinden und das Ende der Uferstraße zurückzubauen. In diesem Bereich sollen Nutzungen für Jugendliche und gegebenenfalls Gastronomie entstehen.

Inwiefern die exponierte Lage des Brückenkopfs zu einem baulich geprägten Akzent auf der östlichen Seite auffordert, bedarf einer intensiven und qualifizierten Diskussion und soll im Rahmen eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs geklärt werden. Diese kann der Bedeutung des Ortes entsprechend nur im Zusammenhang mit einer Nutzung stattfinden, von der alle Bürgerinnen und Bürger profitieren würden. Im Zuge dieser Überlegungen muss eine Verbesserung des stadtgestalterisch unbefriedigenden Treppenabgangs einhergehen.

Regel Durchgangsverkehr auch für
Radfahrer





Blick von der Neckarseite
Treppenabgang Ernst-Walz-Brücke



Blick von der Neckarseite
Trampelpfad zur Uferstraße



Grünfläche mit Neckarvorland
durch ein kurzes Straßenstück (Sackgasse
Uferstraße) vom Neckarvorland getrennt

Exkurs Stadtgeschichte: Altes Römerbad

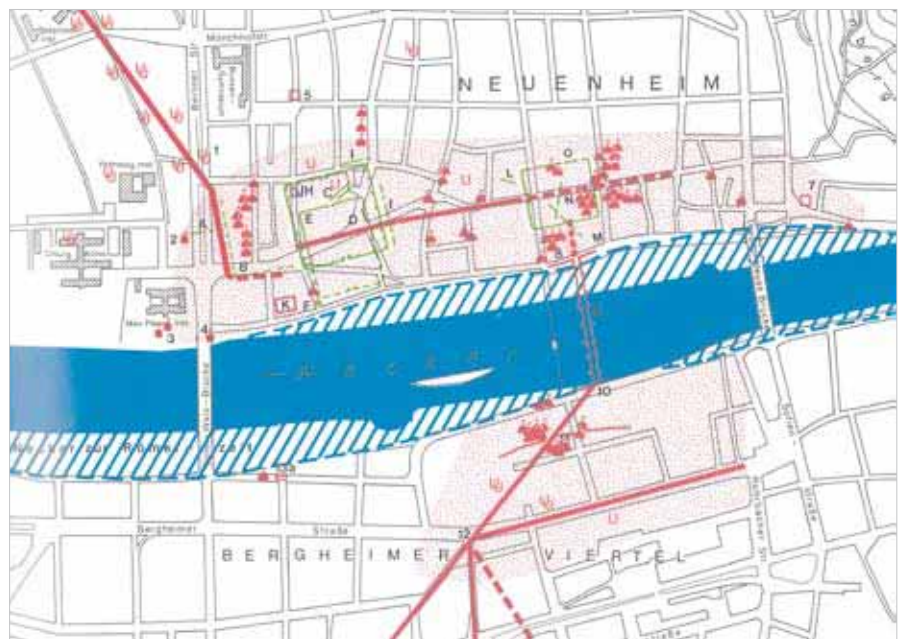
Im Bereich des Neckarufers zwischen heutiger Ernst-Walz-Brücke und Theodor-Heuss-Brücke lassen archäologische Funde auf eine Besiedlung der Römer im 2. und im 3. Jahrhundert schließen. In Heidelberg hatte die Konzentration des Militärs verbunden mit der strategisch günstigen Flusslage die Bedingungen zum Entstehen eines bürgerlichen Ortes geschaffen.

Die Bereiche nördlich und südlich des Neckars wurden über eine steinerne Pfeilerbrücke mit einer Länge von 260 Metern verbunden. Sieben Steinpfeiler ruhten auf Eichenpfahlpfosten, der Oberbau bestand aus hölzernen Sprengwerkbögen. Auf dem mittleren Flusspfeiler wies sie als Besonderheit ein Neptunheiligtum mit Statue des Gottes auf. Vor dem Haus Uferstraße 36/38 erinnert ein großer Steinblock an ihre Lage. Das römische Straßennetz des Militärs (Fern- und Nebenstraße), welches an diese Brücke anschloss, ist in seiner Lage noch bis heute erhalten (Jahnstraße, Ladenburger Straße).

Es sind bisher sieben Kastelle zur Aufnahme einer Kohorte (500 Mann) in Neuenheim bekannt. In der Nähe des westlichen Kastells (Jahnstraße) befand sich das Kastellbad mit einer Größe von ca. 30 x 40 Meter im Bereich der heutigen Wohnbebauung Am Römerbad Nr. 2-6, an dessen Existenz der Straßename erinnert.

Von dem Badegebäude sind nur Einzelfunde bekannt, die keine Gesamtdarstellung erlauben. Die Nähe zum Westkastell und das häufige Vorkommen von gestempelten Militärziegeln machen die Deutung als Kastellbad nachvollziehbar. Nach der militärischen Nutzung wurde das Bad auch für bürgerliche Zwecke benutzt. Überreste des Römerbads konnten 2007 anlässlich eines Neubaus im Kastellweg 1 bei einer archäologischen Untersuchung freigelegt werden.

(Quelle: Die Römer in Baden-Württemberg)



1 Gräberfeld Berliner Straße, 2,3 Ziegelöfen, 4 Ziegelöfen, Wohnhaus und Heiligtum des P. Attius Rufinus, 5,7 Mithräen, 6 Wasserleitung, 8 Hafenmauer, 9 Brücke mit Neptunheiligtum, 10 Benefiziärstation, 11 Steinsockel mit 8 Meilensteinen, 12 Vermessungspunkt, 13 a,b Römische Grabsteine aus Gräbern der Merowingerzeit, A,C,D,I,L,M,N Wehrgräben verschiedener Kastelle, B Westkastell, E Holzkastell, F Spitzgraben von Holzkastell I?, G Holzkastell II, H Steinkastell, K Kastellbad, O Ostkastell
Quelle: Heukemes

2.9 Verkehr

2.9.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Neuenheimer Feld ist geprägt durch große Verkehrserzeuger. Es wird für den MIV ausschließlich über die Berliner Straße erschlossen. Diese ist durch die Ernst-Walz-Brücke mit dem Stadtteil Bergheim verbunden. Der Großteil des Ziel- und Quellverkehrs des Neuenheimer Feldes überquert aufgrund des in Bergheim liegenden Anschlusses an das überörtliche Straßen- und Autobahnnetz diese Neckarbrücke. Insbesondere die Verkehrsströme über die Ernst-Walz-Brücke stauen sich während der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde zurück. Während der morgendlichen Spitzenstunde staut sich der von der Ernst-Walz-Brücke ins Neuenheimer Feld linksabbiegende Verkehr bis in die linke der durchgehenden Fahrspuren zurück. Die Verkehrsbelastung auf der Ernst-Walz-Brücke beträgt rund 45000 Kfz am Tag, der Schwerververkehrsanteil beträgt lediglich 2%. Ein Verkehrszuwachs durch die Errichtung weiterer Verkehrserzeuger im Neuenheimer Feld muss bei weiteren Untersuchungen betrachtet werden.



Rechtsabbieger Jahnstraße
Brückenkopf.

2.9.2 Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses

Noch im Jahr 2008 soll mit der Realisierung von baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Signalisierung und Radverkehrsführung bei den Querungen K 177 Mönchhofstraße / Berliner Straße, K 277 Im Neuenheimer Feld / Berliner Straße und K 178 Jahnstraße / Berliner Straße begonnen werden. Eine verkehrstechnische Untersuchung auf Optimierungsmöglichkeiten von dem Autobahnende bis zur Berliner Straße sieht sowohl punktuelle Maßnahmen an den Knotenpunkten als auch eine verkehrstechnische Koordinierung der Knotenpunkte vor. Ein Bestandteil der Untersuchung ist die Prüfung des Baus einer zusätzlichen Abbiegemöglichkeit von der Berliner Straße ins Neuenheimer Feld zwischen Knoten Jahnstraße K 178 und Knoten Mönchhofstraße K 177; ein anderer ist die Führung der Kraftfahrer zu den verschiedenen Stellplatzstandorten über ein dynamisches Parkleitsystem.



2.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

3.000 Einwohner, 20.000 Arbeits- und Ausbildungsplätze, die Kliniken (Beschäftigte, Patienten, Besucher) sowie die Freizeit- und Sporteinrichtungen erfordern eine zeitgemäße verkehrliche Anbindung des Neuenheimer Feldes im öffentlichen Nahverkehr.

Entlang der Berliner Straße fahren zur Zeit die Straßenbahnlinien 21 und 24 und die Buslinie 721. Die Buslinien 31, 32 queren die Berliner Straße und führen in das Universitätsgebiet hinein. Die vorhandenen Haltestellenanlagen entlang der Berliner Straße entsprechen bei weitem nicht den heutigen Anforderungen und Regelwerken. Bei einer Anpassung der Straßenbahntrasse in der Berliner Straße sollte die Möglichkeit der Führung von Linienbussen auf dem Gleiskörper geprüft werden.



Straßenbahnhaltestelle Technologiepark



Ausschnitt Liniennetzplan
Universitätsgebiet und Berliner Straße

Geplante Straßenbahntrasse

Mit dem Beschluss zum Verkehrsentwicklungsplan und seiner Fortschreibung 2001 sowie durch den Nahverkehrsplan 1998 und seiner Fortschreibung 2005 wurde der Bau einer Straßenbahntrasse in das Neuenheimer Feld vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg befürwortet.

Nach Vorliegen der Ergebnisse einer durch die HSB in Auftrag gegebenen „Nutzen-Kosten-Untersuchung Straßenbahntrasse ins Neuenheimer Feld“ (NKU) hat der Gemeinderat im Herbst 2004 einen Projektbeschluss gefasst und die Verwaltung mit der Ausarbeitung einer Vorentwurfsplanung für eine Straßenbahn-Ringerschließung des Neuenheimer Feldes beauftragt.

In Folge wurden verschiedene Möglichkeiten untersucht, wie eine optimale Schienenerschließung für das Plangebiet aussehen könnte. Allen Varianten ist gemeinsam, dass die Straßenbahn nördlich des Universitätsbauamtes von der Berliner Straße in Richtung Kirschnerstraße einschwenkt. Die Diskussion über die optimale Trasse ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Für den Verlauf der Gleistrasse im nördlichen Bereich des Neuenheimer Felds gibt es derzeit zwei Varianten:

1. Anbindung Berliner Straße über den Klausenpfad
2. Anbindung Berliner Straße über die Straße Im Neuenheimer Feld

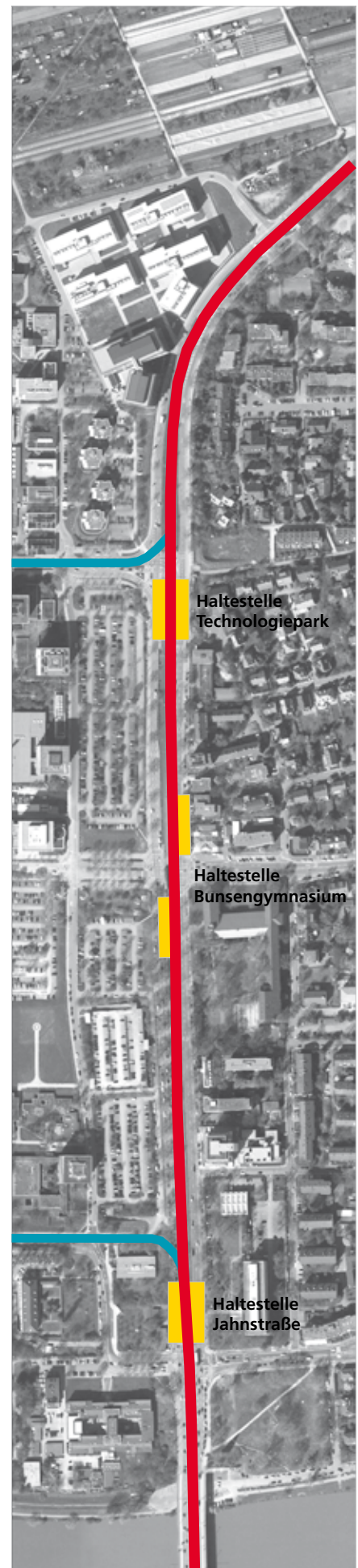
Mögliche Auswirkungen durch Erschütterungen oder elektromagnetische Felder auf vorhandene Institute und deren Instrumente sowie Fragen der Wirtschaftlichkeit spielen bei der Entscheidung zum künftigen Trassenverlauf eine zentrale Rolle.

Unabhängig vom endgültigen Verlauf der Straßenbahntrasse im Inneren des Universitätsgeländes werden die Einschwenkbereiche von und zur Berliner Straße Einfluss auf die Baufelder für die künftige Bebauung der Berliner Straße eine Rolle spielen. Daher beschränkt sich die Darstellung der geplanten Straßenbahntrasse auf die Berliner Straße. Planungen für künftige Bauvorhaben an diesen Stellen werden sich damit auseinandersetzen müssen, inwiefern die Gleise und deren Kurvenradien sich auf das Baufeld auswirken.

 **Straßenbahnhaltestellen Bestand**

Vorhandene Straßenbahntrasse

Geplante Straßenbahntrasse



Einmündungsbereich Süd
 Berliner Straße - Kirschnerstraße
 Der Einmündungsbereich Süd befindet sich noch in Bearbeitung.



Einmündungsbereich Nord
 Im Neuenheimer Feld -
 Berliner Straße - Variante 1
 Haltestelle im Bereich der Berliner Straße



Einmündungsbereich Nord
 Im Neuenheimer Feld -
 Berliner Straße - Variante 2
 Haltestelle im Bereich der Straße
 Im Neuenheimer Feld



Während sich für den südlichen Bereich nur marginale Änderungen an der Lage der bestehenden Haltestelle Jahnstraße ergeben, ist im nördlichen Bereich eine neue Straßenbahnhaltestelle geplant. Dabei ist noch nicht endgültig geklärt, ob die Haltestelle in der Berliner Straße in Höhe der Studentenwohnheime angeordnet wird oder eher im Bereich des nördlichen Platzes der Einmündung Berliner Straße / Straße Im Neuenheimer Feld.

2.9.4 Radverkehr auf der Berliner Straße

Die Berliner Straße wird stark von Fahrradfahrern frequentiert. Die stärksten Nutzergruppen sind die Studenten und Bürger aus dem Norden Heidelbergs, die den Hauptbahnhof anfahren. Entlang der Berliner Straße wird an beiden Seiten ein circa 2 Meter breiter Radweg geführt.



Radweg Ostseite Berliner Straße
Aufwerfungen im Bereich der Baumwurzeln führen an einzelnen Stellen zu Beeinträchtigungen

Der Weiterbestand des Radweges an heutiger Stelle muss in Frage gestellt werden. Um Unfallgefahren für Radfahrer und wiederholte Instandsetzungsarbeiten des Radweges durch aufgeworfene Baumwurzeln zu vermeiden und den Wurzeln der Platanen künftig ausreichend Raum zu geben, wird eine von den Bäumen deutlicher abgesetzte Führung des Radverkehrs vorgeschlagen.



Park-and-Ride-Station für Fahrräder im
Bereich der Haltestelle Technologiepark

2.9.5 Ruhender Verkehr

Im Universitätsgebiet sind gemäß dem Konzept für Verkehrserschließung des Universitätsgebietes Im Neuenheimer Feld (Stand März 2002) derzeit 5.500 ausgewiesene Stellplätze vorhanden. 2.500 Stellplätze liegen auf künftigem Baugelände. Sobald diese Bauflächen in Anspruch genommen werden, müssen sowohl die entfallenden als auch der Neubedarf anderweitig nachgewiesen werden.

Für den konkret zur Überplanung anstehenden Bereich entlang der Berliner Straße bedeutet das, dass bei einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen die derzeit vorhandenen ca. 1.340 Stellplätze ersetzt werden müssen. Der durch Bebauung entlang der Berliner Straße hervorgerufene Neubedarf muss vorrangig flächensparend durch den Bau von mehrgeschossigen Tiefgaragen gedeckt werden.

Ein wichtiger Baustein zur Verbesserung der Verkehrssituation im Neuenheimer Feld ist die seit 01.10.2007 eingeführte Parkraumbewirtschaftung und die Erhebung von Stellplatzgebühren. Die baulichen Voraussetzungen im Neuenheimer Feld wurden bereits dafür geschaffen. Integrativer Bestandteil des Konzepts ist das ebenfalls am 01.10.2007 eingeführte Jobticket, dessen Grundbeitrag aus den Parkgebühren der Beschäftigten finanziert wird.



Parkplätze und Parkdeck
Westseite Berliner Straße

2.10 Schallimmissionen

Heidelberg hat als eine der ersten Gemeinden in Baden-Württemberg einen Schallimmissionsplan erstellen lassen. Auftragnehmer für die Datenerhebung und -aufbereitung war das Geographische Institut der Universität Heidelberg. In diesem Plan wird der Lärm getrennt nach den Schallquellen Straßenverkehr, Straßenbahnverkehr, Fernbahnverkehr, Freizeit und Gewerbe jeweils für die Tages- und Nachtzeit sichtbar gemacht. Er gibt Hinweise für Gebiete, die vorrangig vor Lärm zu schützen sind.

In Konfliktplänen werden die Grenz- bzw. Richtwertüberschreitungen der jeweiligen Geräuschart dargestellt. Die Pläne belegen, dass der Verkehr, insbesondere der Autoverkehr in der Berliner Straße eine hohe Lärmbelastung verursacht und bereits heute zu Nutzungskonflikten mit angrenzenden Bereichen führt. Aus diesem Grund wurde im nördlichen Teil bereits ein Lärmschutzwall entlang der Berliner Straße zum Schutz der dahinterliegenden Wohnnutzung gebaut. Die Fortsetzung des Lärmschutzwalles ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht zu empfehlen, da das Ziel, die Berliner Straße zu einer urbanen Achse zu entwickeln, nicht erreicht werden kann. Passiver Lärmschutz ist bei Bebauung entlang stark befahrener Straßen im Stadtgebiet regelmäßig unvermeidbar.

Die Konfliktpläne zeigen, dass im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm bereits Überschreitungen der Grenzwerte vorliegen. Mit 65-70 dB(A) am Tag und 60-65 dB(A) in der Nacht sind die Belastungswerte in der Berliner Straße sehr hoch. Ein Wert über 65 dB(A) wird in der wissenschaftlichen Diskussion als Schwellenwert zur Gesundheitsbeeinträchtigung angesehen. Bei mehr als 70 dB(A) Tag/ (60 dB(A) nachts werden sogar die Sanierungswerte überschritten.

Im Sinne einer vorsorgeorientierten Planung ist noch vor den weiteren Festlegungen über künftige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung sinnvoll.

Die Nutzung Wohnen wäre beispielsweise nur mit Qualitätseinbußen realisierbar. So müssten Aufenthaltsräume auf der der Straße abgewandte Seite zu liegen kommen, der Einsatz von Lärmschutzfenstern und Lüftungsanlagen wäre notwendig. Daher sollte sich eine Wohnbebauung nur im rückwärtigen Bereich befinden.

Gemäß DIN 18005 sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zu beachten.

	Tag dB (A)	Nacht dB (A)
Mischgebiet	60	45
Kerngebiet	65	50
Sonstige Sondergebiete	45 - 65	35-65

Auszug DIN 18005 für ausgewählte Nutzungen

3. Zielkonzept

3.1 Bisherige Planungsansätze

Im Rahmen eines sogenannten Baumassenkonzepts wurde in zwei verschiedenen Varianten untersucht, welche Bauformen und welche Nutzungen sich an der Berliner Straße ansiedeln können. Beide Varianten gingen von einer kammartigen Bebauung aus, ansonsten zeigten die Varianten Unterschiede hinsichtlich der Anordnung von Solitären, der Ausgestaltung der Eingänge in den Campus und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Variante 1:
Kammstruktur mit universitärer Nutzung entlang der Berliner Straße und Wohnnutzung in den Ost-West-zeilen

Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen mit Zufahrt von Planstraße A

Variante 2:
Kammstruktur mit Parkhäusern entlang der Berliner Straße



Ausschnitt Baumassenstudie, Stand 2002
Variante 1 und 2

Die Abstimmungsgespräche mit der Universität führten zu folgenden Erkenntnissen:

Die Flächen an der Berliner Straße werden vom Land Baden-Württemberg für künftige Einrichtungen der Universität freigehalten, deren konkrete Nutzungen zum jetzigen Zeitpunkt unbekannt sind. Die Reihenfolge der Errichtung baulicher Anlagen für die Universität richtet sich nach der Bedarfsplanung der Universität, der Hochschulentwicklungsplanung des Landes und den zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen. Es ist daher langfristig nicht absehbar, welche konkreten Einrichtungen sich an der Berliner Straße ansiedeln werden. Es könnte sich dabei um reine Seminargebäude, Hörsaalgebäude, Laborgebäude sowie sonstige Forschungsgebäude mit Großgeräten aber auch um Studentenwohnheime oder Verwaltungsgebäude handeln. Diese Einrichtungen erfordern unterschiedliche Grundrisse und Gebäudetiefen. Diese Unwägbarkeiten erfordern ein robustes und flexibles planerisches Grundgerüst. Eine zu detaillierte Planung verbunden mit starren Nutzungsvorgaben würde die bauliche Entwicklung der Universität einschränken.

Die von der Stadt gewünschte Nutzungsdurchmischung mit Wohnen läßt sich beispielsweise bei einer vertikalen Gliederung nur realisieren, wenn sie sich mit anderen Nutzungen in ein Gebäude integrieren lässt. Dies ist bei Institutsgebäuden schwer zu bewerkstelligen. Eine zu kleinteilige Baustruktur, die komplette Baufelder für Wohnen vorhält, könnte Flächen belegen, die für flächenintensive wissenschaftliche Einrichtungen benötigt werden.

Daher bedarf es eines flexiblen Planungsinstruments, das einerseits in der Lage ist, auf die Anforderungen der Bauvorhaben einzugehen und andererseits entscheidende städtebauliche Planungsparameter zu erfüllen. Dazu zählen die Definition und die Gestaltung des öffentlichen Raums zwischen Straßenbegrenzungslinie und künftiger Bebauung entlang der Berliner Straße, Festsetzung von Gebäudehöhen, freizuhaltende Wegebeziehungen zwischen der Straße Im Neuenheimer Feld und der Berliner Straße, Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs und der Orientierung, Hierarchisierung und Gestaltung von öffentlichen Plätzen sowie Verbesserung des Stadtbilds im Bereich der Berliner Straße Ost. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Baufelder wird im Dialogverfahren zwischen der Universität und der Stadt bei der Ausschreibung von Wettbewerben zu den jeweiligen Einzelbauvorhaben geregelt.

3.2 Städtebauliche Ziele für die Berliner Straße

Der Schwerpunkt der nachfolgenden Kapitel des Zielkonzepts liegt zunächst auf der Westseite der Berliner Straße, da hier in den nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik erwartet wird. Im folgenden sind zunächst die übergeordneten städtebaulichen Ziel für die Berliner Straße nach Themen geordnet aufgeführt.

Nutzungen allgemein

- Präsenz der Universität an der Berliner Straße
- Wohnnutzung im rückwärtigen lärmgeschützten Bereich
- Einrichtung eines Info-Spots zu universitären Angeboten als zentrale Anlaufstelle für Studenten, Gastwissenschaftler und interessierte Bürgerinnen und Bürger
- Ausbildung von Kristallisationspunkten mit öffentlich interessanten Nutzungen (Platzkonzeption)
- Anordnung zentraler Einrichtungen der Universität und von Infrastruktureinrichtungen, wie Läden und Dienstleistungsangeboten an zentralen Bereichen entlang der Berliner Straße, um sowohl den Universitätsangestellten und Studenten, als auch den Bewohnern von Neuenheim und Handschuhsheim ein entsprechendes Angebot zu Verfügung zu stellen (Synergien, Belebung der Straße durch unterschiedliche Nutzgruppen etc.)
- Öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschosszonen, insbesondere konsequente Umsetzung bei den platzzugewandeten Gebäudeseiten
- Ansiedlung eines größeren Einkaufsmagneten mit Vollsortiment (siehe Exkurs Einzelhandel)
- Überprüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich Berliner Straße - Ost, insbesondere an den Ecken Berliner Straße / Mönchhofstraße
- Hochwertige gastronomische Einrichtung am östlichen Brückenkopf

Baustruktur und Baufluchten

- Einheitliche Höhenentwicklung mit punktueller Akzentuierung
- Ausbildung von städtebaulich wirksamen Bebauungskanten entlang der Berliner Straße
- Korrektur der Bauflucht Berliner Straße-Ost zwischen Jahnstraße und Mönchhofstraße durch Nachverdichtung im Bereich Heidelberg Cement und Bunsen-Gymnasium

Stadtgestalt

- Gliederung der Berliner Straße durch ein Platzkonzept mit städtebaulichen Dominanten
- Schaffung eines adäquaten, urbanen Erscheinungsbildes entlang der Berliner Straße
- Definition von Auftaktbereichen zur Stadt und Universität aus Richtung Norden und Süden
- Erhaltung und Ergänzung der stadtbildprägenden Baumallee entlang der Berliner Straße
- Schaffung von urbanen Platzräumen, aber auch qualitätsvollen Grünbereichen

Öffentlicher Raum

- Einheitliches Materialkonzept für Plätze und Wege, differenziert nach den Teilräumen: Vorzone Berliner Straße, Verbindungszonen und rückwärtiger Bereich im Westen
- Funktionelle, räumliche und gestalterische Verknüpfung des Platzes im Bereich Mönchhofstraße mit stärkerer Bedeutung gegenüber der Jahnstraße, Spiegelung der Bauminselform auf der Ostseite
- Schaffung von Bereichen zwischen den einzelnen Baufeldern (Verbindungszonen mit hoher Aufenthaltsqualität (kleinkronige Bäume, Sitzgelegenheiten, Grünflächen))

Vegetation und Freiraum

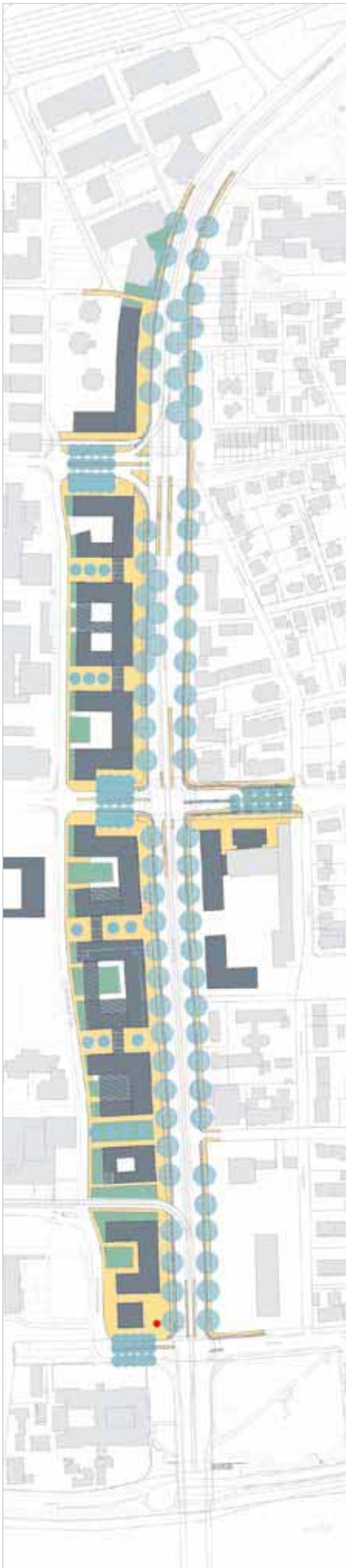
- Verbesserung der Standortbedingungen für die Baumallee durch größere Bauminselformen
- Zugang zum Neckar schaffen am westlichen Brückenkopf (Treppe)
- Verflechtung der Flächen an den Brückenköpfen mit dem Neckarvorland
- Aufwertung der Grünfläche am Römerbad

Verkehr

- Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses
- Ausbau des ÖPNV, Straßenbahn ins Neuenheimer Feld
- Parkraumbewirtschaftung und flächensparende Unterbringung der Stellplätze
- Stärkung und Ausbau des Fahrradnetzes innerhalb der Universität
- Anbindung des Radwegenetzes der Universität an das städtische Radwegenetz – Anbindung an den Radweg Berliner Straße
- Prüfung von weiteren Überquerungsmöglichkeiten der Berliner Straße an strategisch wichtigen Punkten zur stärkeren Vernetzung der Rad- und Fußwegebeziehungen zwischen Universitätsgebiet und Neuenheim von West nach Ost und umgekehrt
- Vermeidung von Tiefgaragenzufahrten in den Platzbereichen
- Bildung von Verbindungszonen im Bereich Berliner Straße-West zur besseren Durchgängigkeit, ggf. Aufnahme von Tiefgaragenzufahrten
- Berücksichtigung von Wegebeziehungen

Signaletik und Orientierung

- Namens- bzw. Adressvergabe für die Straße westlich der vorhandenen Parkplätze. Diese Straße besitzt im Stadtplan keinen Namen.
- Hierarchisierung der Plätze durch Elemente der Freiraumgestaltung sowie Namensvergabe
- Beschilderungssystem für die Universität entlang der Berliner Straße
- Signalelement mit Hinweis Universität am nördlichen Brückenkopf
- Eingänge der geplanten Bebauung für wissenschaftliche Zwecke oder Firmen werden konsequent zur Berliner Straße ausgerichtet



3.3 Raumkonzept, Gebäudestruktur und Nutzung

Das Zielkonzept hat sich damit auseinandergesetzt, inwiefern bei der Bildung von Baufeldern eine Struktur gefunden werden kann, die bei Realisierung über einen längeren Zeitraum und der damit zu erwartenden unterschiedlichen Architektursprache noch ein städtebauliches Grundgerüst erkennen lässt, das die einzelnen Baufelder gestalterisch zusammenhält und dennoch die nötige Flexibilität lässt.

Entscheidenden Einfluss auf die Bebauung hat dabei nicht die Ostseite der Berliner Straße, sondern die vorhandenen Institutsgebäude in zweiter Reihe der Berliner Straße im Westen. Die markanten Gebäude der Pathologischen Instituts, des Zoologischen Instituts und des Geologischen Instituts mit 7-geschossigen Punkthäusern und der 1-geschossigen Basis sind durchaus stadtbildprägend und müssen bei der Gliederung der Berliner Straße mitbedacht werden. Um die Institutsgebäude auch weiterhin von der Berliner Straße erlebbar zu machen, ist es naheliegend, jeweils die Achse vor den Gebäuden von Bebauung freizuhalten, so dass die Institutsgebäude eingesehen werden können. Dieses Entwurfsprinzip wirkt sich zudem günstig auf die Belichtung sowohl für die bestehende Bebauung als auch die geplante Bebauung aus.

Dabei ist es nicht ausgeschlossen, dass die einzelnen Baufelder im Bereich der Riegel entlang der im Beliner Straße beispielsweise durch gläserne Brücken ab dem 1. Obergeschoss miteinander verbunden werden können, sofern die Zwischenräume zu den Institutsgebäuden in zweiter Reihe freigehalten werden.



Ortsbildprägende Institutsgebäude (Punkthäuser) aus den 70er Jahren

Die Anordnung der Baufelder südlich der Mönchhofstraße erlauben den Erhalt des vorhandenen Parkdecks so lange wie nötig.

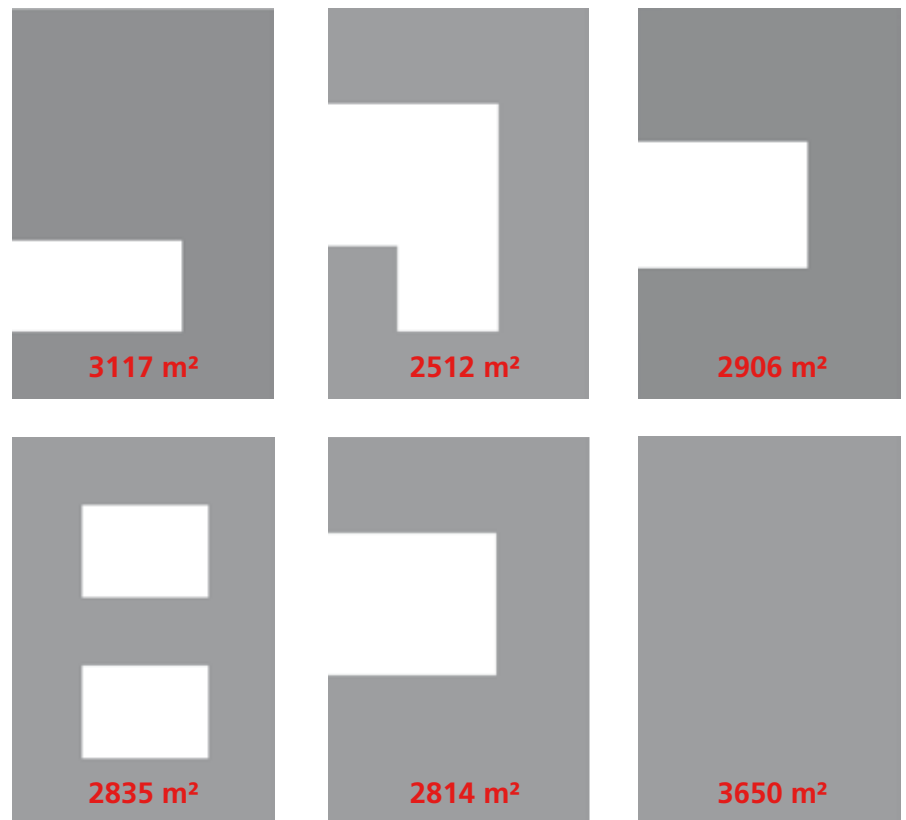
An der Berliner Straße sollen öffentlichkeitswirksame Nutzungen im EG und deren Eingänge beziehungsweise auch Hauseingänge angeordnet werden, um Urbanität zu erzielen. Hingegen soll der Charakter der nach Westen abzweigenden baumbestandenen Verbindungswege in einer hohen Aufenthaltsqualität bestehen. Es kann sich dabei auch um reine Grünflächen mit Wegeverbindungen handeln. Das Gestaltungsmerkmal der rückwärtigen Bebauung gegenüber der bestehenden Institutsgebäude ist eine Abfolge von Grüninseln, die sich durch eine differenzierte landschaftsgärtnerische Gestaltung auszeichnen sollen.



Modellsimulation Berliner Straße,

Bild oben:
Blickachsen zu den Punkthäusern

Der beispielhaft dargestellte Gebäudegrundriss unterstellt eine Gebäudetiefe von 18 Metern für universitätsnahe Nutzungen und eine Gebäudetiefe von 13 Metern im rückwärtigen Bereich für Wohnbebauung. Auf diese Weise lässt sich eine Durchmischung des Gebietes mit Wohnen realisieren, wobei das Wohnen auf der lärmabgewandten Seite gelegen ist. Die Gebäudestruktur innerhalb der Baufelder ist im Entwicklungskonzept beispielhaft dargestellt, da gerade im Hochschul- und Forschungsbau kompakte Grundrisslösungen zum Einsatz kommen. Anhand der nachfolgenden Skizze ist dargestellt, wie sich der Grundriss innerhalb eines Baufeldes verändern kann, bis hin zum vollständig bebauten Baufeld, allerdings dann unter Verzicht des Gestaltungsprinzips der Grüninseln.



Schematische Grundrisslösungen am Beispiel des Baufeldes C

Wie die zwei nachstehenden Beispiele zeigen, entsprechen die in den Baufeldern erreichbaren überbaubaren Flächen den Größen von in vergangenen Jahren entstandenen Institutsgebäuden.



Physikalische Institute 1. BA, 2002



Lebenswissenschaftliches Zentrum Bioquant, 2007
Foto: Dirk Altenkirch, Karlsruhe

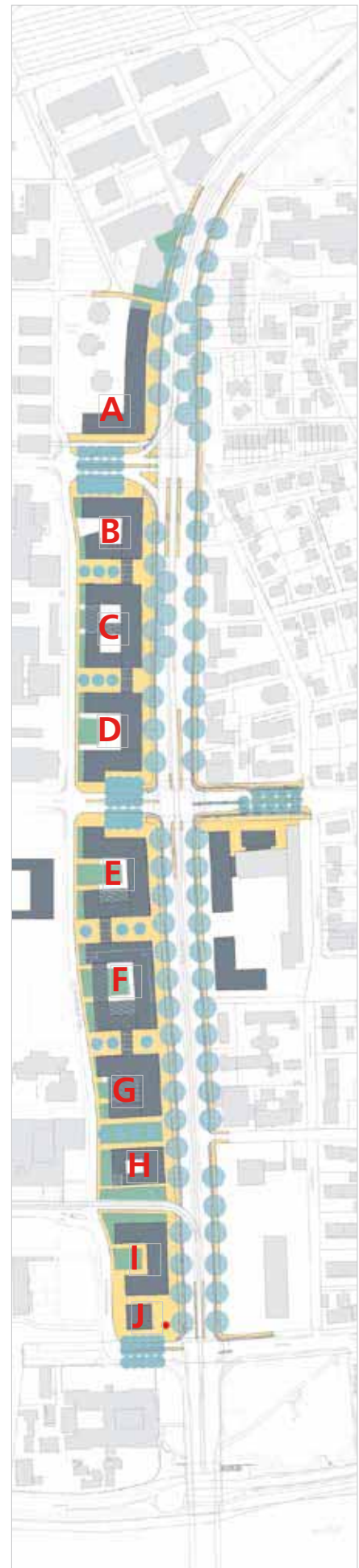
Beispielhafte Grundflächen von Institutsgebäuden, die in den letzten Jahren entstanden sind

3.4 Baudichten

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Bandbreite der erreichbaren Grundfläche und Bruttogeschossfläche in den einzelnen Baufeldern. Die im Minimum erreichbaren Flächen gehen dabei von einer Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs im Entwicklungskonzept aus, wonach die inneren Bereiche der Baublöcke und die im Westen angeordneten Grünflächen frei von Bebauung bleiben.

In Abhängigkeit von der Nutzung sind bei einer weitgehend vollflächigen Überbauung, die hier mit 80 % angenommen wurde, höhere Werte zu erreichen.

	Minimum Grundfläche [m²] abgeleitet aus Zielplan	Maximum Grundfläche [m²] bei 80 % Überbauung der Module	Minimum Geschossfläche [m²] abgeleitet aus Zielplan	Maximum Geschossfläche [m²] bei 80 % Überbauung der Module
Baufeld A	1700	1700	10200	10200
Baufeld B	2140	2240	12840	13440
Baufeld C	2500	2920	15000	17520
Baufeld D	2590	2940	15540	17640
Baufeld E	2770	3320	16620	19920
Baufeld F	2780	3450	16680	20700
Baufeld G	1980	2150	11880	12900
Baufeld H	1290	1500	7740	9000
Baufeld I	2010	2050	12060	12300
Baufeld J	500	500	1500	1500
Summe	20260	22240	120060	135120

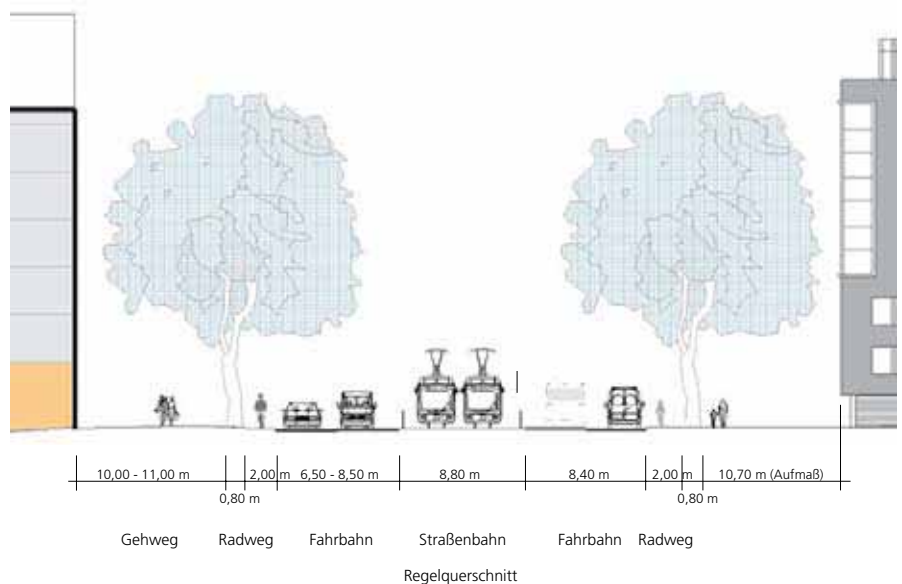


3.4 Baufluchten

Um wirksame Raumkanten entlang der Berliner Straße entstehen zu lassen, bedarf es der Festlegung einer grundsätzlich einheitlich verlaufenden Bauflucht. An städtebaulich prägnanten Stellen sind räumliche Akzentuierungen denkbar. Bei der Definition des Abstands der Raumkante zum Straßenraum ist die vorhandene Baumallee mit in die Überlegungen einzubeziehen.

Um ein gesundes Wachstum zu ermöglichen, ist ein Abstand der Kronentraufe zur Bebauung von 2 Metern als optimal anzusehen. Anderenfalls wird das Wachstum der Bäume in Richtung Straßenraum gedrängt und führt zu einseitiger Kronenausbildung. Bei einem erwarteten Kronendurchmesser von circa 20 bis 25 Metern sollte der Abstand der Baumachse zur Bauflucht demnach 12 bis 14,50 Meter betragen. Das Entwicklungskonzept sieht einen Regelabstand von 10 bis 11 Meter von der Bauflucht zur Baumachse vor, der auf der Westseite anzuwenden ist. Einen größeren Abstand würde den ohnehin sehr schmalen Baustreifen zu stark einengen. Ein deutlich größerer Kronendurchmesser sowie eine dementsprechende Baumhöhe würde die städtebauliche Wirksamkeit der Neubebauung unnötig einschränken. Hier ist eine Harmonisierung der Raumwirksamkeit beider Elemente notwendig.

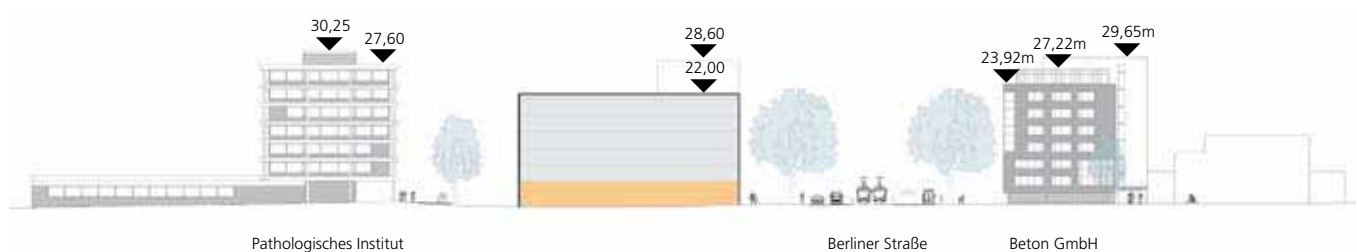
Entlang der Ostseite bieten sich nur in Einzelfällen, in denen genügend Raum für Nachverdichtung besteht, wie beispielsweise im Bereich HeidelbergCement, dem Bunsen-Gymnasium oder durch einen Ersatzbau des Geographischen Instituts Möglichkeiten, mit Ergänzungsbauten eine Raumkante zu bilden. In einem Teilstück zwischen Gerhart-Hauptmann-Straße und Rufinusplatz ist dies ansatzweise verwirklicht.



Einteilung des Straßenquerschnitts mit neuer Bauflucht auf der westlichen Straßenseite

3.6 Höhen

Eine einheitliche Höhenlinie entlang der vorhandenen Bebauung der Berliner Straße ist bisher nicht ablesbar. Markant sind die Punkthäuser wie das Gebäude der Beton GmbH auf der Ostseite und das Pathologische Institut auf der Westseite in zweiter Reihe. Weiterhin bietet das Gebäude des DKFZ südlich des Technologieparks Anhaltspunkte für die Höhenfindung. Für die Breite und den Charakter der Berliner Straße wird eine Höhe von 22 Metern entlang der Berliner Straße als vertretbar angesehen. An den Eingängen in den Campus sind punktuelle Erhöhungen um bis zu 2 Geschosse denkbar und bieten somit flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Je nachdem, ob es sich bei dem Gebäudetypen um ein Institutsgebäude oder ein Laborgebäude handelt, sind aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen 5 oder 4 Geschosse plus Sockelgeschoss zu erwarten.



Gebäudetyp	Institutsgebäude	Laborgebäude
Geschosshöhe angenommen	GH 3,30 Meter	GH 4,00 Meter
Zahl der erreichbaren Geschosse	5	4
Sockelgeschoss (Repräsentation)	4,50 Meter	4,50 Meter
Summe Höhe Geschosse	+16,50 Meter	16,00 Meter
Attika	+1,00 Meter	+1,00 Meter
Gesamthöhe	22,00 Meter	21,50 Meter
bei zusätzlichem zurückgesetzten Dachgeschoss (+3,50 Meter)	25,50 Meter	25,00 Meter
Im Bereich der Campuseingänge + 2 Vollgeschosse	22,00 Meter +6,60 Meter =28,60 Meter	21,50 Meter +8,00 Meter =29,50 Meter

Verwaltungsgebäude

Beton-GmbH
Berliner Straße Ost

Geschosse: 6 VG+SG+DG
GH: 3,30 Meter
SG: 2,65 Meter
Höhe Attika: 23,90 Meter



Institutsgebäude

Pathologisches Institut
INF 220

Geschosse: 6 VG+SG
GH: 3,60 Meter
SG: 5,55 Meter
Höhe Attika: 27,60 Meter



Laborgebäude

DKFZ (Technologiepark)
Berliner Straße West

Geschosse: 5 VG+TechnikG
GH: 4,00 Meter
Höhe Attika: 20,25 Meter



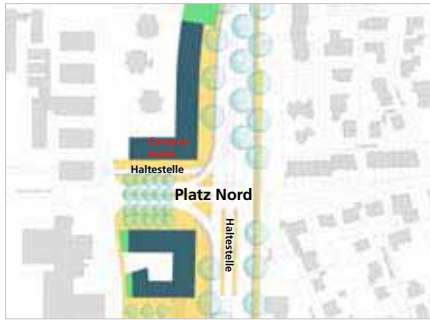
3.6 Platzkonzeption - Eingänge in den Campus

Entlang der Berliner Straße als städtebaulich bedeutsamer Achse sind Bereiche hervorzuheben, denen aufgrund ihrer Eingangsfunktion in den Campus eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommen, wie beispielsweise der Kreuzungsbereiche Berliner Straße/ Jahnstraße, Berliner Straße/Mönchhofstraße, Berliner Straße/ Straße Im Neuenheimer Feld.

Neben den im Zielkonzept aufgezeigten baulichen Akzentuierungen sollen aufbauend auf der vorhandenen Gestaltung folgende Maßnahmen realisiert werden, um die Orientierung zu verbessern bzw. jedem Platz eine eigene Identität zu verschaffen.

1. Identitätsstiftende prägnante Bebauung der Platzköpfe
2. Eingänge zu den platzzugewandten Seiten
3. Öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss wie Gastronomie, Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen
4. Adressbildung (Namensvergabe: Platz der ...)
5. Differenzierende Elemente der Freiraumgestaltung (Kunstobjekte, Fahnen ...)
6. Verbesserung des Stadtmobiliars

Die nachstehende Übersicht zeigt, welche Motive aus dem Wissenschaftsbereich den Plätzen und Eingängen zugeordnet werden können.



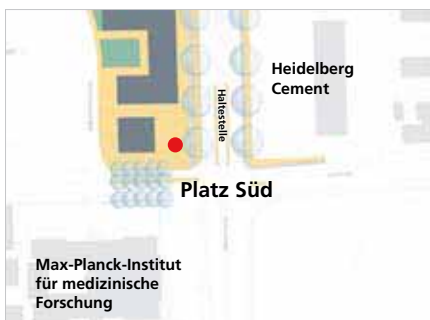
Platz Nord - Life Science

Nutzungsmöglichkeiten	Campus-Hotel, Gastronomie Studentisches Wohnen Erweiterung Technologiepark
Passage für dahinterliegende Nutzungen	Technologiepark Klinikring, Sportinstitute, PH Öffentliche Nutzungen-Schwimmbad, Zoo
Adressbildung	Life-Science-Plaza oder Platz des Lebens oder Campus INF Nord
Verflechtung mit Bereich östlich der Berliner Straße	ist nicht vorhanden und wird nicht angestrebt
Freiraumgestaltung Stadtmobiliar	Fahnen mit den im TP ansässigen Firmen Kunstobjekt (DNA Skulptur)



Platz Mitte - Studieren und Wohnen

Nutzungsmöglichkeiten	Wissenschaftliche Buchhandlung, Info-Point, Meeting-Point Einzelhandelseinrichtung
Passage für dahinterliegende Nutzungen	Mensa Naturwissenschaftliche Institute, künftiges Kommunikationszentrum am Campus-Boulevard
Adressbildung	Platz des Lernens, schließt Bunsen-Gymnasium ein oder Campus INF Mitte
Verflechtung mit Bereich östlich der Berliner Straße	wird angestrebt, funktionale Verflechtungen über Einzelhandel, gestalterische Verflechtung über Freiraumgestaltung (Bauminself)
Freiraumgestaltung Stadtmobiliar	Leinwand mit Vorträgen, Terminals überdimensionierte Loungesessel, die sich bis zur Mensa ziehen (Beispiel ETH)



Platz Süd - Grundlagenforschung

Nutzungsmöglichkeiten	Max-Planck-Institut für Medizinische Forschung, zentrale Einrichtungen der Universität, Gastronomie
Passage für dahinterliegende Nutzungen	Chirurgie DKFZ Gästehäuser
Adressbildung	Platz des Forschens Campus INF Süd
Verflechtung mit Bereich östlich der Berliner Straße	ist nicht vorhanden und wird nicht angestrebt
Freiraumgestaltung Stadtmobiliar	Kunstobjekt mit Bezug zur Grundlagenforschung



Räumliche Fassung des zentralen Eingangs in den Campus mit Platzkantenbildung und Öffnung zur Berliner Straße

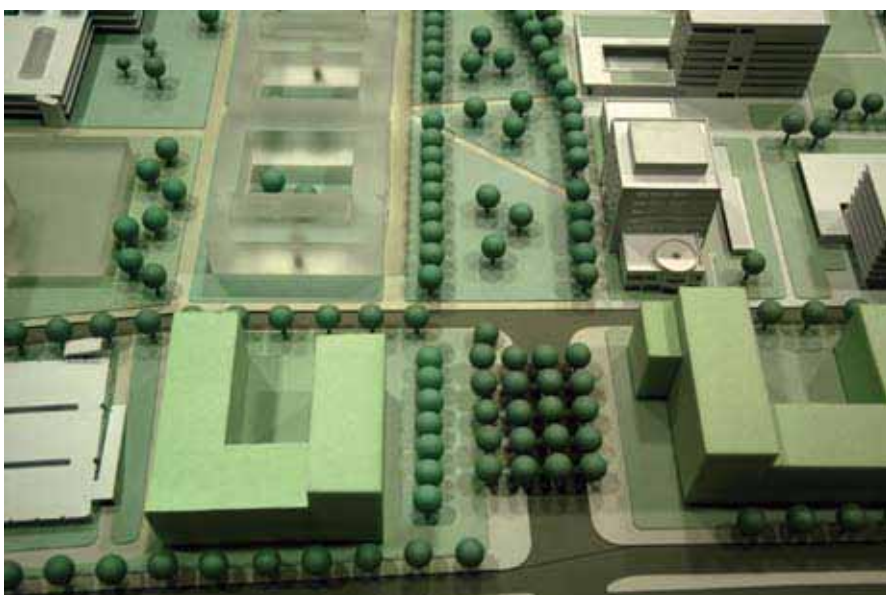
„Tor zur Universität“
oder
„Platz des Wissens“



Bild Mitte und Bild unten:

Variante Eingangssituation entsprechend der Zielplanung der Universität

Verlängerung der Bauflucht der Physikalischen Institute. Der Campus erschließt sich über eine weitläufige Grünanlage. Um einen Platz zu bilden, wäre die Raumkanten zu weit voneinander entfernt.



Exkurs Städtebauliche Ziele Einzelhandel

In einer Einzelhandelsstrukturuntersuchung durch das Büro AGENDA/Concepta wurde im Jahr 1997 die Versorgungssituation in allen Stadtteilen untersucht. Dabei hat man für den Stadtteil Neuenheim eine im Vergleich zu anderen Stadtteilen deutliche Unterversorgung im Lebensmittelbereich festgestellt. Obwohl die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in Handschuhsheim im Jahr 1997 als ausreichend erachtet wird, sind Kaufkraftabflüsse im Nichtlebensmittelbereich festzustellen. Vor diesem Hintergrund wird in einer vertiefenden Stellungnahme im Jahr 2000 die Ansiedlung eines SB-Warenhauses im Norden von Heidelberg untersucht, mit dem Ergebnis, dass ein SB-Warenhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 4000 m² an der Berliner Straße vertretbar ist, wenn es an einem städtebaulich integrierten Standort angesiedelt wird.

Diese Einschätzung wurde im Jahr 2006 in einem weiteren Gutachten, dem „Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg unter besonderer Berücksichtigung möglicher großflächiger Ansiedlungen sowie der Nahversorgung“ bestätigt. Während sich die Empfehlungen des Zentrenkonzepts im Zentrenpass Neuenheim auf Erweiterungsmöglichkeiten von vorhandenen Lebensmittelmagneten konzentrieren, gibt die deutliche Unterversorgung von Neuenheim-West und dem Universitätsgebiet Anlass, großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel an der Berliner Straße anzusiedeln.

Das Neuenheimer Feld bildet einen eigenständigen stadtteilähnlichen Funktionsbereich. Daraus resultiert ein eigener Versorgungsbedarf für 15000 Studierende, 9000 Beschäftigte und ca. 3100 Einwohner (Klausenpfad-Süd und Neuenheim-West), der nicht im Neuenheimer Feld gedeckt werden kann. Von einer Stärkung der Nahversorgungsqualität im Bereich der Berliner Straße können daher sowohl die Klientel des Neuenheimer Felds als auch die Einwohner von Neuenheim-Mitte (ca. 9210 Einwohner) profitieren.

Der Bereich der Berliner Straße ist bisher nicht durch Einzelhandel geprägt, verfügt jedoch über sonst alle wichtigen Parameter wie ausreichendes Kaufkraftpotenzial im Umfeld und gute MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit. Der Standort ist in der Schnittstelle von einem Wohngebiet und dem Universitätsgebiet als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Ein Standort an der Berliner Straße unterstützt die Ziele:

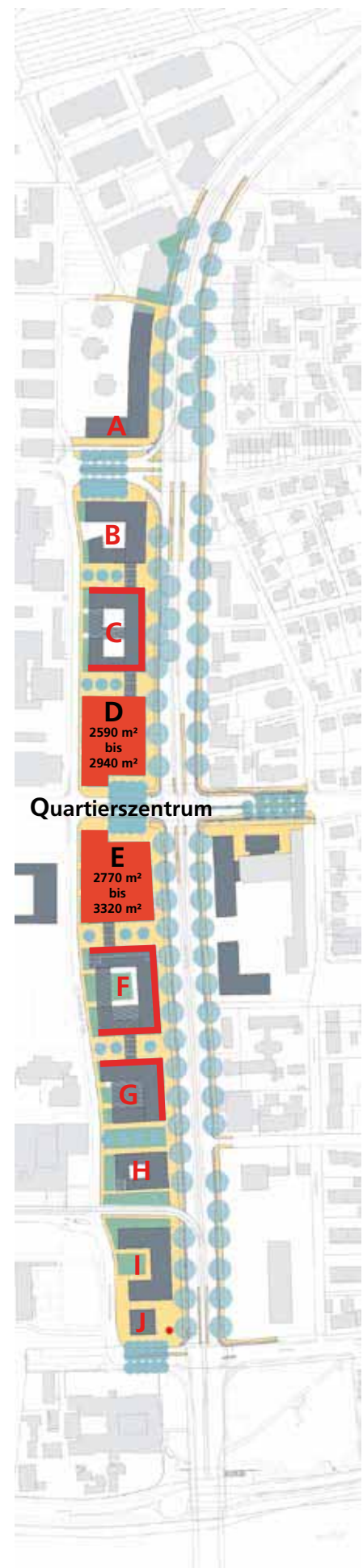
- Leitbild Stadt der kurzen Wege
- Komplementäres Angebot zwischen den Stadtbereichen
- Stärkung der Nahversorgung

Die Überlegung, großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel an der Berliner Straße anzusiedeln, deckt sich zudem mit den Zielen des MRO, wonach im Zentrenkonzept die Ausbildung eines Zentrums zur Quartiersversorgung im Bereich zwischen der Mönchhofstraße und der Blumenthalstraße empfohlen wird. Im Folgenden wird daher von einem Quartierszentrum Berliner Straße mit universitärem Schwerpunkt gesprochen.

Den Schwerpunkt des Quartierszentrums Berliner Straße stellt großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel in einer Größenordnung von mindestens 3000 m² Verkaufsfläche dar, der auch aus verschiedenen Anbietern bestehen kann. Über die genannte Verkaufsfläche hinaus sind ergänzende Sortimente wie wissenschaftsnahe Angebote (z.B. Buchhandel), spezielle Angebote für studentische Wohn- und Lebensbedarfe (z.B. Copy-Shop, Mitfahrzentrale, Job-Vermittlung), Gastronomie und weitergehende verbrauchernahe Dienstleistungen in den gekennzeichneten Baufeldern überall im Erdgeschoss entlang der Berliner Straße denkbar und erwünscht.

Das Quartierszentrum trägt funktional zur Verflechtung zwischen dem Campus und dem Stadtteil Neuenheim bei. Eine Lage in Verlängerung der Mönchhofstraße und damit unmittelbar am zentralen Eingangsplatz wäre dafür prädestiniert. Eine vollflächige Überbauung des Baufelds D (Nutzfläche 2590-2940 m²) oder des Baufelds E (Nutzfläche 2770 m² - 3320 m²) würde im Erdgeschoss die Flächenanforderungen von großflächigem Lebensmittel-Einzelhandel erfüllen. Bei einer Aufteilung des großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels in verschiedene Anbieter, wäre eine Ansiedlung verteilt auf die Baufelder D und E für die Zentrumswirkung optimal, aber nicht zwingend.

An den Standort für großflächige Einzelhandel müssen aus stadträumlichen und stadtgestalterischen Gründen hohe Anforderungen gestellt werden. Es kann sich nur um eine in ein Bauwerk integrierte Einrichtung von untergeordneter Bedeutung handeln, deren Erdgeschossgestaltung zur Belebung des Straßenraums beiträgt. Die bekannten marktüblichen, eingeschossigen und teilweise aus Fertigteilen vorkonfigurierten Gebäude sind am Standort Berliner Straße nicht denkbar.



4. Ausblick auf kommende Entwicklungsschwerpunkte

4.1 Campus-Hotel an der Berliner Straße

4.1.1 Anlass der planerischen Überlegungen

Das Universitätsklinikum Heidelberg wird mittelfristig die Zahl der behandelten Patienten steigern. Das bedeutet eine Erhöhung des Anteils an tagesklinischen Patienten sowie ambulante oder teilstationäre Behandlung. Über die Hälfte der vom Klinikum stationär betreuten Patienten entstammen aus Einzugsgebieten, die die Heimkehr des jeweiligen Patienten in seine Wohnung nach der Behandlung nicht mehr zulässt. 50% der Patienten könnten jedoch teilstationär oder ambulant behandelt werden, wenn eine adäquate Unterkunftsmöglichkeit in Kliniknähe vorhanden ist.

Das Universitätsklinikum beabsichtigt zur Errichtung und zum Betrieb eines Hotels mit circa 240 Betten in der gehobenen Kategorie einen Investorenwettbewerb im Wege des Verhandlungsverfahrens durchzuführen. Der Neubau und der Betrieb sollen durch einen privaten Investor erfolgen. Das Klinikum übernimmt eine Belegungszusage für 50 Betten. Das Hotel wird durch eine Tiefgarage komplettiert.

Um das Hotel wirtschaftlich betreiben zu können, soll das Hotel folgenden Zielgruppen aus dem Bereich Klinikum und Universität offenstehen:

- Ambulante und tagesklinische Patienten des Klinikums aus einem Einzugsgebiet von mehr als 50 Kilometern
- Begleitpersonen stationärer Patienten
- Wissenschaftliche und sonstige Gäste des Universitätsklinikums
- Tourismus (z.B. Tagungs-, Kongressteilnehmer)
- Besucher Technologiepark



Luftbild Kreuzung Berliner Straße /
Straße Im Neuenheimer Feld mit dem
geplanten Campus-Hotel

Das Land hat im Vorfeld auch andere Flächen im Campusgebiet für dieses Vorhaben untersucht. Nachdem ein Hotelneubau vom Universitätsklinikum jedoch nur teilweise belegt wird, muss nach Aussage von Hotelbetreibern ein Standort für ein Hotelprojekt aus betriebswirtschaftlichen Gründen an der Berliner Straße liegen. Daher favorisiert das Land als möglichen Standort einen Bereich entlang der Berliner Straße, nördlich der Einmündung Straße Im Neuenheimer Feld und südlich des Technologieparks. Da die Flächen entlang der Berliner Straße zwischen Jahnstraße und der Straße Im Neuenheimer Feld für künftige Neubauvorhaben der Universität reserviert sind, kommt aus der Sicht des Landes für ein Hotelprojekt nur der hier vorgestellte Standort in Frage.

Der ausgewählte Bereich an der Berliner Straße gehört in Teilen dem Land, in Teilen der Stadt. Die Stadt ist grundsätzlich bereit, ihr Grundstück zu veräußern.

4.1.2 Städtebauliche Beurteilung des Standortes

Unter städtebaulichen Aspekten ist der Standort nicht unproblematisch. Die Gründe liegen im Grundstückszuschnitt und hier in der geringen Tiefe des Baufelds, der versetzten Anordnung der benachbarten Studentenwohnheime und der von der Landesbauordnung geforderten Abstandsflächen sowie den Einschränkungen durch unterirdische Leitungen.



Standort des geplanten Campus-Hotel, im Hintergrund Studentenwohnheime und DKFZ



Böschung im Bereich des geplanten Campus-Hotel

4.1.3 Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die städtebaulichen Ziele des Entwicklungskonzepts, hier: Platzgestaltung

Das südliche Ende des geplanten Standorts grenzt an die Einmündung der Straße Im Neuenheimer Feld. Bei dieser Einmündung handelt es sich um den nördlichen der 3 Eingänge in das Universitätsgebiet. Das Entwicklungskonzept verfolgt das Ziel, diese Einmündung funktionell und gestalterisch aufwerten.

Um eine räumlich wirksame Eingangssituation herzustellen, bedarf es einer geschlossenen Bebauung nördlich und südlich des Platzes. Die Gebäudestellung des vorhandenen südlichen Studentenwohnheims verhindert eine solche geschlossene Bebauung. Bei Erhalt des südlichen Studentenwohnheims könnte das städtebauliche Ziel der Platzausbildung zunächst nicht verwirklicht werden. Daher wurde angeregt, den Abriss des Studentenwohnheims und die Neuerrichtung mit einer größeren Kubatur in Verbindung mit dem Campus-Hotel in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit einzubeziehen.

Ein alternatives Vorgehen könnte darin bestehen, den südwestlichen Gebäudeabschluss des Campus-Hotels so zu gestalten (geschlossene Fassade), dass der nachträgliche Anbau eines Gebäudes in einem zweiten Bauabschnitt möglich ist.



Einmündung Berliner Straße in die Straße Im Neuenheimer Feld mit geplanter Straßenbahntrasse

Öffentlich wirksame Nutzungen im Erdgeschoss tragen zur Belebung des Platzes bei. Im Fall eines Campus-Hotels könnte dies beispielsweise der Eingang selbst sein oder eine in das Hotel integrierte publikumswirksame Nutzung wie Gastronomie, Einzelhandel oder kulturelle Einrichtungen wie Ausstellungsräume. Eine Hotelzufahrt hingegen über die Platzfläche ist nicht erwünscht, sie könnte zudem in Konflikt mit der geplanten Straßenbahntrasse kommen.



Im Modell wurde die Platzsituation bei Erhalt des südlichen Studentenwohnheims untersucht.

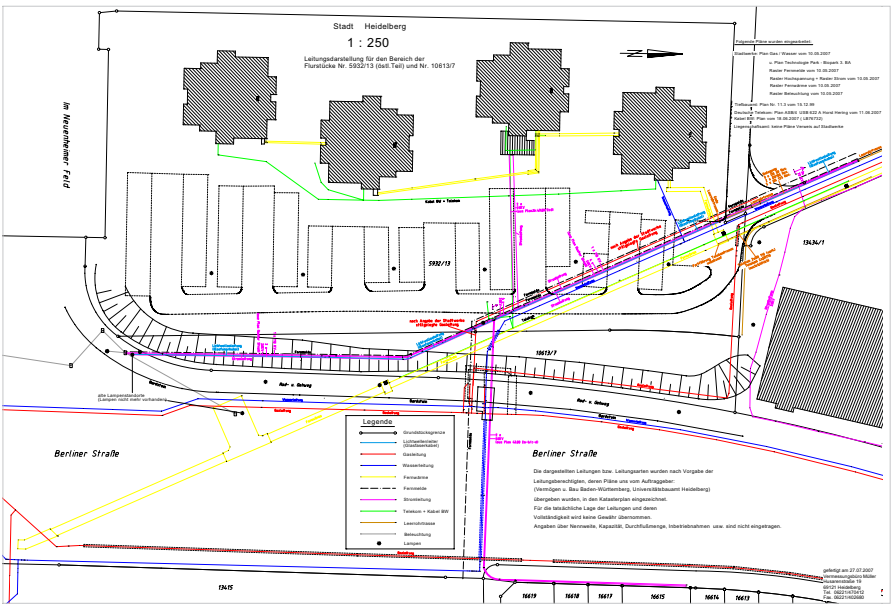
Die Modellfotos zeigen, dass eine Platzausbildung ohne eine Bebauung des nördlichen Platzbereichs entlang der Straße Im Neuenheimer Feld städtebaulich unbefriedigend ist.

Der Ausgestaltung der südlichen Giebelseite kommt in diesem Fall eine große Bedeutung zu.



Der geplante Standort ist durch einen umfangreichen Bestand an unterirdischen Leitungen belastet. Er wird entlang des Flurstücks Nr. 5932/13 diagonal mit einer Vielzahl von Leitungen der Stadtwerke Heidelberg AG gequert. (siehe Plan). In dem ehemaligen Wegegrundstück liegen 1x110kV-, 4x20 kV-, 1x LWL-, 2x Fm-Kabelanlagen und Kabelleerrohre, sowie eine Fernwärmeversorgungsleitung 2 x DN 250 im Haubenkanal und eine Wasserversorgungsleitung DN 300 im Leitungsbündel mit einer Trassenbreite von 6 - 7 Metern. Ab Leitungsaußenkante ist jeweils eine Schutzstreifenbreite von 1,50 Metern einzuhalten, so dass sich die Gesamtbreite des Leitungspaketes auf ca.10 Meter beläuft. Die Kabelanlagen einschließlich der 110 kV-Leitung verlaufen in einem Schutzstreifen von 5 Metern weiter in Richtung Süden im Bereich der Böschung des Flurstücks Nr. 10613/7 entlang der Berliner Straße.

Im Hinblick auf die gewünschte bauliche Entwicklung des Grundstücks wurde im Jahr 2001 bereits vorsorglich eine Gashochdruckleitung DN 300 mit einer Schutzstreifenbreite von 5 Metern so verlegt, dass sie einer Baumaßnahme nicht entgegensteht. Eine Verlegung der übrigen vor Ort befindlichen Leitungen ist mit entsprechenden Kosten verbunden.



Schematische Darstellung der Auswirkungen auf den Gebäudegrundriss bei Freihaltung der Leitungstrasse

Für eine Überbauung bedeutet das, dass nach den Vorgaben der Leitungsträger aus Sicherheitsgründen ein Leitungskorridor bis zu einer Höhe von 6,50 Meter und einer Breite von ca. 10 m (6-7 m Leitungstrasse + Freihaltestreifen beiderseits von 1,50 m) von einer Bebauung freigehalten werden muss, der dann diagonal durch das Gebäude verläuft. Der Investor muss im Zuge seiner Planungen entscheiden, ob er die Forderungen der Leitungsträger bei einer Überbauung erfüllt oder die Leitungen verlegt. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Leitungsverlegung mehr als wünschenswert. Führt wirtschaftliche Überlegungen des Investors dennoch zu einer Beibehaltung der heutigen Lage, muss die städtebauliche Verträglichkeit durch den Hochbauentwurf nachgewiesen werden.

4.1.5 Vorgaben für den Investorenwettbewerb

Der Investorenwettbewerb soll im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, unter Federführung des Universitätsklinikums in einem Verhandlungsverfahren eine europaweite Ausschreibung des Hotelprojektes durchzuführen. Dabei sollen die Grundflächen der Stadt und des Landes für den vorstehenden Zweck zum Verkauf angeboten werden.

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens muss vom künftigen Investor bzw. Betreiber dargelegt werden, ob er eine Überbauung des vorhandenen Leitungsbestandes oder eine Leitungsverlegung anstrebt. Optional werden die Investoren im Zuge der Ausschreibung aufgefordert, ein Angebot über den Abriss des südlichen Studentenwohnheims und die Errichtung eines Neubaus an dieser Stelle abzugeben und ggf. die Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme darzustellen.

Anhand der abgegebenen Angebote und der beigefügten Planungen kann beurteilt werden, welchem Angebot unter Abwägung aller betriebswirtschaftlichen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten der Vorzug zu geben ist. In der Bewertung der abgegebenen Angebote und Entwürfe durch das Auswahlgremium, in dem die Stadt Heidelberg vertreten ist, wird insbesondere berücksichtigt, ob eine Überbauung des vorhandenen Leitungsbestandes aus städtebaulichen Gesichtspunkten annehmbar ist.

4.2 Entwicklungspotentiale für das Bunsen-Gymnasium

Das städtebauliche Zielkonzept verfolgt eine konsequente Raumkantenbildung durch eine einheitliche Bauflucht entlang der Berliner Straße. Im Zuge der Neubebauung auf der Westseite der Berliner Straße ist dies durch entsprechende Vorgaben vergleichsweise einfacher zu bewerkstelligen, als bei der Ostseite mit ihrer heterogenen Bebauung, die durch Vor- und Rücksprünge keine Bauflucht erkennen lässt. Zu den wenigen Grundstücken auf der Ostseite der Berliner Straße, die einerseits über bauliches Entwicklungspotential verfügen und bei denen andererseits die gewünschte Bauflucht noch verwirklicht werden kann, gehört das städtische Grundstück mit dem Bunsen-Gymnasium.



Luftbild Kreuzung Berliner Straße /
Mönchhofstraße mit Bunsen-Gymnasium



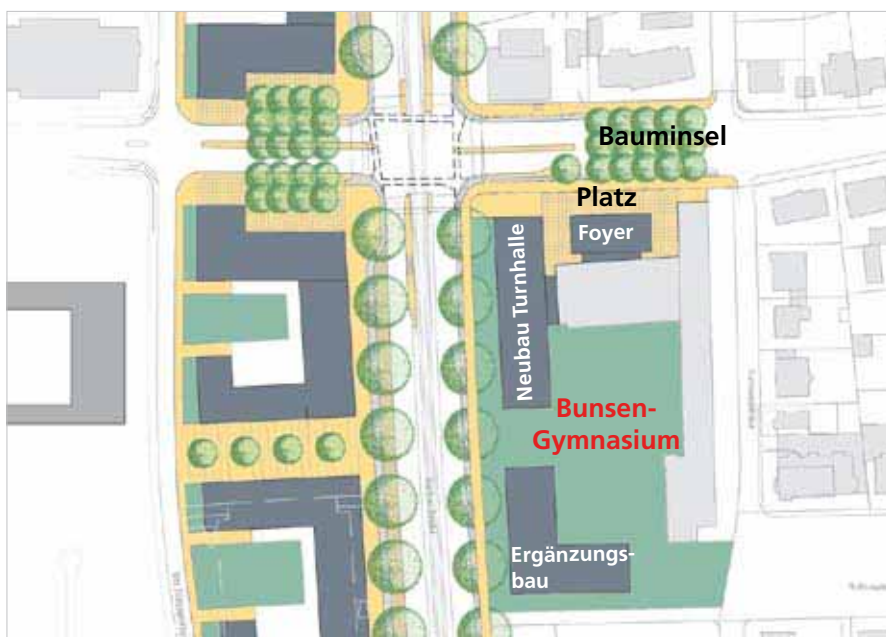
Freifläche Bunsen-Gymnasium an der
Berliner Straße

Die städtebaulichen Überlegungen treffen zusammen, mit strukturellen Überlegungen des Gymnasiums, inwiefern das Gymnasium neu ausgerichtet werden kann. Diese Überlegungen sind nicht Gegenstand des Entwicklungskonzepts.

Das bauliche Erscheinungsbild des Gymnasiums sowohl zur Berliner Straße als auch zur Mönchhofstraße ist wenig einladend. Das städtebauliche Zielkonzept hat die baulichen Potentiale des Grundstücks untersucht. Dabei wurde eine zunehmende Renovierungsbedürftigkeit der Turnhalle angenommen, die im Zuge eines Ersatzneubaus an die Bauflucht Berliner Straße vorrücken könnte.

Durch seine Ausrichtung als naturwissenschaftliches Gymnasium und seiner Nähe zum Campus Neuenheimer Feld bietet das Bunsen-Gymnasium gute Voraussetzungen für Kooperationen mit den universitären Einrichtungen im Campus. Diese Synergien könnten durch zusätzliche Räumlichkeiten auf dem Gelände des Bunsen-Gymnasiums belebt werden, die im Süden des Grundstücks angeordnet sind und über einen Verbindungsbau mit dem Bestandsgebäude verbunden werden können.

Mit einer Neubebauung entlang der Berliner Straße könnte das Bunsen-Gymnasium besser wahrgenommen werden, die Bebauung würde eine Bauflucht an der Berliner Straße entstehen lassen, das Gymnasium erhält bauliche Entwicklungsperspektiven, die bei Bedarf und in Abhängigkeit der finanziellen Möglichkeiten oder Fördermittel langfristig umgesetzt werden können. Zudem gewährleistet eine Bebauung an der Berliner Straße einen Schutz gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen



Ausschnitt Entwicklungskonzept
Testentwurf bauliche Entwicklungspotentiale für das Bunsen-Gymnasium

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten liegt das Potential vor allem in der Aufwertung des Kreuzungsbereiches im Übergang zum Haupteingang in den Campus, dem „Campus-Tor“ in Verlängerung der Mönchhofstraße. Die Neuordnung der Eingangssituation in Form eines großzügigen Foyers verbunden mit Raumangeboten für die Bürgerinnen und Bürger Neuenheims würde zu einer Belebung des Platzes beitragen.

Die für die Eingänge in das Universitätsgebiet typischen Bauminseln entlang der Westseite der Berliner Straße sollen im Bereich der Mönchhofstraße auch im Osten wiederholt werden.

Impressum:

Stadt Heidelberg

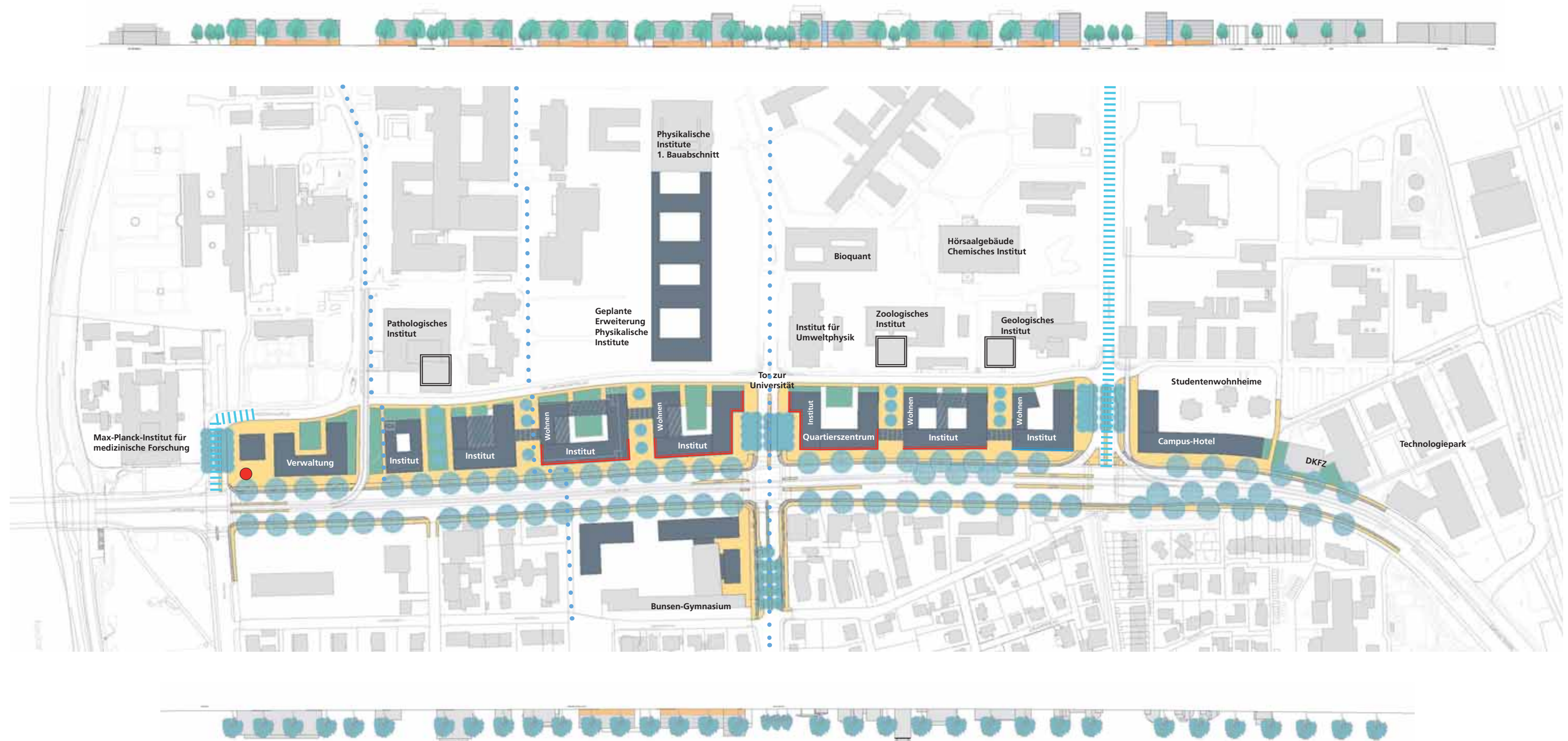
Dezernat für Bauen und Verkehr
Stadtplanungsamt
Dipl. Ing. Annette Friedrich
Dipl. Ing. Simone Merkel

Redaktion, Fotos, Layout:
Dipl.Ing. Simone Merkel

Pläne:
Thomas Wallenwein

Luftbilder:
Vermessungsamt

13. März 2008



- ||||| Wichtige MIV-Beziehung
- Fußgängerbeziehungen
- Einzelhandelsschwerpunkt

Projekt:			
Entwicklungskonzept Berliner Straße			
Planinhalt:			
Planart:		Maßstab:	Plangröße:
Datum:	Bearbeitet:	Datum:	Abteilungsleiter:
03/2008	S. Merkel		
Datum:	Gezeichnet:	Datum:	Sachgebiet:
	T. Wallenwein		
 Stadt Heidelberg		Stadtplanungsamt	