

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Entwicklungskonzept Berliner Straße

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. Juli 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Neuenheim, Handschuhsheim	24.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	06.05.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Neuenheim, Handschuhsheim	06.05.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	08.05.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	15.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

*Der Bezirksbeirat Handschuhshheim/Neuenheim, der Bauausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:
Der Gemeinderat stimmt dem Zielkonzept Berliner Straße zu und beschließt, das Konzept für die anstehenden Entwicklungsabschnitte und den damit verbundenen Wettbewerbsausschreibungen und der folgenden Bauleitplanung zugrunde zu legen.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Entwicklungskonzept Berliner Straße mit A3-Plan Entwicklungskonzept, Februar 2008, (Broschüre)
A 2	Schreiben Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 26.03.08

Sitzung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhshheim vom 24.04.2008

Ergebnis: Sitzung wurde verschoben auf

Sitzung des Bauausschusses vom 06.05.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 06.05.2008

1.1 **Entwicklungskonzept Berliner Straße** Beschlussvorlage 0114/2008/BV

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg begrüßt Herrn Stroux vom Universitätsbauamt.

Frau Merkel vom Stadtplanungsamt stellt das Zielkonzept zur Entwicklung der Berliner Straße vor.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Kiliç, Stadtrat Krczal, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz.

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Parkplatzwegfall/Stellplatzersatz
- Abriss Studentenwohnheim
- Angedachte Campuserweiterung
- Platzgestaltungen
- Erhalt der Baumallee

Nach einer ausführlichen Diskussion bittet Herr Stadtrat Krczal um

- Durchführung einer Bürgerversammlung
- und
- ohne Beschlussempfehlung in den Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss zu gehen, da dem Bauausschuss das Votum des Bezirksbeirates wichtig ist.
-

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg sagt eine Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu.

Stadtrat Krczal stellt den **Antrag:**

Ohne Beschluss in den Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

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

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sondersitzung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim vom 06.05.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim am 06.05.2008

2.1 Entwicklungskonzept Berliner Straße

Die Beschlussvorlage 0114/2008/BV wurde bereits den Mitgliedern beider Bezirksbeiräte zugesandt.

Frau Merkel vom Stadtplanungsamt stellt das Konzept Berliner Straße mit seinen Entwicklungsabschnitten vor. Sie informiert über die Höhen der Gebäude, Baufluchten, Realisierung des Campus-Hotels, Formen der Platzkanten sowie die Platzkonzeption. Der Bauausschuss hat in seiner heutigen Sitzung die Beratung ohne Beschlussempfehlung an den Bezirksbeirat weiter gegeben. Zunächst soll das Votum der Bezirksbeiräte eingeholt werden. Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss wird sich am 08. Mai 2008 mit dem Thema befassen.

Herr Stroux berichtet, dass die Universität bei der Erstellung des Konzeptes beteiligt wurde. Das vorgestellte Konzept könnte eine Lösungsmöglichkeit zur weiteren Entwicklung für den Bereich Berliner Straße sein.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Fischer (Handschuhsheim), Bezirksbeirätin Falk (Neuenheim), Bezirksbeirat Munzinger (Neuenheim), Bezirksbeirat Bechtel (Handschuhsheim), Bezirksbeirätin Hamann (Neuenheim), Bezirksbeirat Dr. Rubik (Neuenheim), Bezirksbeirätin Schaefer-Schmidt (Handschuhsheim), Bezirksbeirat Seeger-Kelbe (Handschuhsheim), Bezirksbeirat Heinzmann (Handschuhsheim), Bezirksbeirätin Moiteaux (Handschuhsheim), Bezirksbeirat Hammer (Neuenheim).

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Eine Bebauung des Areals wie vorgestellt wird abgelehnt.
- Die Bebauung ist zu massiv (Mauerwirkung) und zu monoton.
- Die Durchblicke in den Campus werden als unzureichend empfunden, die Bebauung stelle eine durchgehende Wand dar.
- Es wird befürchtet, dass die Gebäude letztendlich noch höher werden, als im Konzept vorgestellt und eine Gesamthöhe von 28,00 Meter wird unterstellt.
- Es sei zu wenig Grün vorhanden.
- Wo werden die im Falle einer Bebauung wegfallenden Stellplätze ersetzt?
- Die Bebauung könnte „aus dem Ruder laufen“ (Beispiel: Technologiepark).
- Wie sehen die Planungen im Anschluss an das Campus-Hotel aus?
- Es wird ein Architektenwettbewerb empfohlen.
- Die klimatischen Verhältnisse (Durchlüftung) müssen bei einer Bebauung berücksichtigt werden.
- Das Campus-Hotel könnte auch in einem anderen Bereich, zum Beispiel Botanischer Garten oder Zoo, geplant werden.
- Es wird vorgeschlagen, die Höhenentwicklung des Campus zu den Rändern und damit zur Berliner Straße hin abzustufen und damit der Berliner Straße nur in einer geringen Höhe zu bebauen.
- Es wird die Frage gestellt, welche Rolle das Entwicklungskonzept im Verfahren einnimmt und ob auf dieser Grundlage gebaut werden könne.

Frau Merkel weist darauf hin, dass die Gebäude 22,00 Meter hoch sind und nur an den Ecken eine Erhöhung bis 28,00 Meter vorgesehen ist. Sie unterbreitet den Vorschlag, auf diese Erhöhung zu verzichten und stattdessen im Rahmen von Architektenwettbewerben zu klären, wie die bauliche Akzentuierung der Eingänge erfolgen könne. Eine Abstufung der Gebäudehöhe zur Landschaft ist durchaus üblich, nicht jedoch zu einer breiten Stadtstraße, einer Entwicklungsachse. Dies würde auch im Gegensatz zu der beabsichtigten Dichte stehen, die an der Berliner Straße angestrebt wird und höher sein soll als im restlichen Campus. Eine hohe Dichte entlang einer innerstädtischen Straße trägt mit dazu bei, dass bisher unbebaute Flächen entlang der Stadtränder weniger in Anspruch genommen werden und entspricht dem Nachhaltigkeitsgrundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Frau Merkel erklärt, dass mit dem Konzept vermieden werden soll, dass aufgrund von unterschiedlichen Realisierungszeitpunkten der Bebauung verschiedene städtebauliche Rahmenbedingungen zugrunde gelegt werden und entlang der Berliner Straße Gebäude entstehen, die hinsichtlich Höhenentwicklung und Baufluchten voneinander abweichen. Dies ließe sich verhindern, wenn man sich auf städtebauliche Eckdaten einigt und diese zur Grundlage anstehender Projektentwicklungen bzw. Wettbewerbsausschreibungen macht. Da ohnehin zum gegebenen Zeitpunkt die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen notwendig ist, könne der Bezirksbeirat die konkrete Ausgestaltung der Bauprojekte mitverfolgen.

Die vorhandenen Stellplätze sind an Ort und Stelle zu ersetzen und gemeinsam mit den durch die Neubebauung verursachten Stellplätze unterirdisch unterzubringen.

Herr Stroux erklärt, dass die Errichtung des Campus-Hotels an anderer Stelle von potentiellen Investoren abgelehnt wurde.

Die Bezirksbeiräte sind mit einer gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches einverstanden. Es besteht jedoch Anlass zu der Befürchtung, dass durch das Konzept nicht wünschenswerte Vorgaben geschaffen werden, wie zum Beispiel beim Technologiepark.

Herr Schmidt lässt über die Beschlussvorlage abstimmen:

Abstimmungsergebnis Neuenheim: mit 02 : 07 : 01 Stimmen **abgelehnt**.

Abstimmungsergebnis Handschuhsheim: mit 00 : 09 : 02 Stimmen **abgelehnt**.

Bezirksbeirat Bechtel (Handschuhsheim) stellt den **Antrag:**

Die Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim nehmen die Information der Verwaltung zur Kenntnis. Die Anregungen der Bezirksbeiräte sind bei der Weiterentwicklung zu berücksichtigen. Bei den Planungen der einzelnen Baufelder sind die Bezirksbeiräte frühzeitig zu beteiligen.
--

Abstimmungsergebnis Neuenheim: mit 07 : 03 : 00 Stimmen **angenommen**.

Abstimmungsergebnis Handschuhsheim: mit 11 : 00 : 00 Stimmen **angenommen**.

Neue Beschlussempfehlung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim

Die Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim nehmen die Information der Verwaltung zur Kenntnis. Die Anregungen der Bezirksbeiräte sind bei der Weiterentwicklung zu berücksichtigen.

Bei den Planungen der einzelnen Baufelder sind die Bezirksbeiräte frühzeitig zu beteiligen.

Frau Ulrike Hamann (Neuenheim) und Herr Wilhelm Seeger-Kelbe (Handschuhsheim) werden in die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 08.05.2008 entsandt

gez.
Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: Beschlussempfehlung abgelehnt, neuer Beschlussempfehlung zugestimmt

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 08.05.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 08.05.2008

2 **Entwicklungskonzept Berliner Straße** Beschlussvorlage 0114/2008/BV

Frau Bezirksbeirätin Hamann und Herr Bezirksbeirat Seeger-Kelbe führen aus, dass aus Sicht der Bezirksbeiräte Handschuhsheim und Neuenheim die geplante Bebauung an der westlichen Seite der Berliner Straße zu massiv, zu hoch und zu monoton werden würde. Für die Durchlüftung des Neuenheimer Feldes sollten die Baukörper öfter von Grünachsen durchbrochen werden. Besonders kritisch werde die Länge des Baukörpers des geplanten Campushotels gesehen. Die Bezirksbeiräte begrüßen vom Grundsatz her das Konzept, bitten jedoch um dessen Überarbeitung unter Einbeziehung der Anregungen aus den Bezirksbeiräten Handschuhsheim und Neuenheim

Frau Friedrich, Stadtplanungsamt, erläutert die wesentlichen Kernpunkte des Entwicklungskonzeptes und das vorgesehene Verfahren, dem Bebauungsplanverfahren ein städtebauliches Leitbild voranzustellen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Emer, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Weiss, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Brants, Stadträtin Spinnler,

Folgende Punkte werden in der sich anschließenden Diskussion angesprochen:

Interessenlage der Stadt Heidelberg und der Universität und deren Ausgleich

Keine starre Abgrenzung des Universitätsgebietes

Die Universität benötigt von der Stadt Heidelberg Baurecht, da der Bereich westlich der Berliner Straße derzeit planungsrechtlich als Grünzone ausgewiesen ist.

Urbane Entwicklung der Berliner Straße ist grundsätzlich gewünscht und notwendig

Grundstücke sind derzeit als Parkplätze minderwertig genutzt

Bürger und Bürgerinnen sollen kontinuierlich im Planungsprozess beteiligt werden

Die konzeptionellen Überlegungen der Universität im gesamten Stadtgebiet sollten im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss dargestellt werden.

Herr Stadtrat Emer stellt den **Antrag:**

Den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in der nächsten des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses den Punkt für eine öffentliche Behandlung vorzusehen.

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über den Antrag abstimmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 15.07.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 15.07.2008

2 **Entwicklungskonzept Berliner Straße**

Informationsvorlage 0114/2008/BV

Erster Bürgermeister Prof. Dr. Marlsburg legt kurz die Kernpunkte des Entwicklungskonzeptes dar:

- Festlegung der vorderen Kanten der Berliner Straße
- Westliche Seite der Berliner Straße soll nicht an Parkplätze verschenkt werden
- Keine Entwicklung nach Norden ins Handschusheimer Feld

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh, Stadtrat Emer, Stadtrat Weiss, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Brants

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Durch das Entwicklungskonzept sind beide Trassenvarianten der Straßenbahn ins Neuenheimer Feld weiterhin möglich
- Es handelt sich um ein positives Konzept
- Die Anregungen der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschusheim sind zu beachten, dieser ist fortlaufend zu informieren
- Die städtebauliche Entwicklung der Berliner Straße ist überfällig
- Ein Verkehrskonzept für das Neuenheimer Feld muss weiter entwickelt werden
- Das Campus-Hotel bedingt den Abriss eines Studentenwohnheimes, dies sollte erhalten bleiben
- Der Plan zeigt eine mögliche Bebauung unter anderem mit einem Campus-Hotel. Die Entscheidung liegt beim Grundstückseigentümer, der Universität.

Stadtrat Brants fragt nach über was genau abgestimmt werden soll, über das Ergebnis des Bezirksbeirates oder über den Verwaltungsvorschlag.

Daraufhin lässt Oberbürgermeister Dr. Würzner über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen mit folgender Ergänzung:

Die Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschusheim sind frühzeitig zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 13:00:02 Stimmen

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.07.2008:

- 14 **Entwicklungskonzept Berliner Straße**
Beschlussvorlage 0114/2008/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung mit der Ergänzung aus dem Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates (Ergänzungen fett-gedruckt):

Der Gemeinderat stimmt dem Zielkonzept Berliner Straße zu und beschließt, das Konzept für die anstehenden Entwicklungsabschnitte und den damit verbundenen Wettbewerbsausschreibungen und der folgenden Bauleitplanung zugrunde zu legen.

Die Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim sind frühzeitig zu beteiligen.

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen mit Ergänzung

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:
QU 7	+	Partnerschaft mit der Universität ausbauen Begründung: Formulierung von gemeinsamen baulichen Zielen, Entwicklungsmöglichkeiten für die Universität werden aufgezeigt.
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
AB 6	+	Innovative Unternehmen ansiedeln Begründung: Mit dem Entwicklungskonzept sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung für universitäre Zwecke geschaffen werden. Das Erscheinungsbild der Berliner Straße „Visitenkarte“ der Universität soll verbessert werden.
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern Begründung: Schwerpunkt des Konzepts liegt in der Schaffung von urbanen Räumen und Plätzen als Zwangspunkte der Begegnung

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Die Westseite der Berliner Straße rückt zunehmend in den Fokus der baulichen Entwicklung der Universität. Konkrete Anfragen nach einem Campus-Hotel oder einem Institutsneubau bekräftigen dies. Damit sollen endlich die bisher für Stellplatzanlagen genutzten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt und der Raum Berliner Straße als Eingang zum Campus Neuenheimer Feld erlebbar gemacht werden. Das hier vorliegende Entwicklungskonzept zeigt die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung auf und gibt einen Rahmen vor.

Das bestehende Planungsrecht lässt eine Bebauung der Berliner Straße nicht zu. Der rechtskräftige Bebauungsplan Neuenheimer Feld setzt für die Flächen westlich der Berliner Straße eine Grünfläche fest. Die Fortschreibung des Planungsrechts erfolgt in Abhängigkeit der anstehenden Bauaufgaben der Universität über vorhabenbezogene Bebauungspläne.

Es gehört zu den Gepflogenheiten der Universität beziehungsweise des Universitätsbauamts, über Wettbewerbe ihre anstehenden Bauaufgaben in der größtmöglichen Qualität zu sichern. Dieses Vorgehen wird für die Bebauung entlang der Berliner Straße weiterhin Anwendung finden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung auf. Es gibt mit den Baufeldern, den Höhen und dem Abstand zu Straße einen Rhythmus, ein Gerüst vor, ohne dabei in starkem Maße einschränkend zu sein. Das Entwicklungskonzept soll den Wettbewerbsausschreibungen zugrunde gelegt werden.

Über die anstehenden Bauaufgaben der Universität hinaus besteht eine städtische Aufgabe und Verpflichtung, den öffentlichen Raum Berliner Straße insgesamt und entlang der Westseite der Berliner Straße gemeinsam mit der Universität zu entwickeln und zu gestalten. Das Entwicklungskon-

zept gibt hier erste Empfehlungen, jedoch müssen diese Inhalte in einer detaillierteren Maßstabsebene weiterentwickelt werden. Materialien, Stadtmöblierung und Begrünungskonzept gehören dazu.

Die Ausgestaltung des südlichen Endes der Berliner Straße mit seinen Brückenköpfen und der Übergang zum Neckar sollen in einem städtebaulich landschaftsplanerischen Wettbewerb geklärt werden, dessen Geltungsbereich und Aufgabenstellung sich vom Römerbad bis zum Zoologischen Garten erstrecken wird. Die Aufgabenstellung wird in den kommenden Monaten von der Verwaltung vorbereitet und den Gremien vorgestellt.

gez.

Dr. Eckart Würzner