

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Handschuhsheim "Campus Hotel, Berliner
Straße" hier: Zustimmung zum Antrag des
Vorhabenträgers und Einleitung eines
Bebauungsplanverfahrens**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 16. November 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim, Handschuhsheim	04.10.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	18.10.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Bezirksbeiräte Handschuhsheim / Neuenheim und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

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

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 1	Antrag auf Einleitung –Vertraulich-Nur zur Beratung in den Gremien-
A 2	Geltungsbereich
A 3	Bebauungskonzept
A 4	Entwicklungskonzept Berliner Straße 2008
A 05	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion mit Datum vom 18.10.2011 Tischvorlage in der Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011
A 06	Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / gen.hd mit Datum vom 18.10.2011 Tischvorlage in der Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011
A 07	Inhaltlicher Antrag der FWV mit Datum vom 18.10.2011 Tischvorlage in der Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011

Sitzung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim vom 04.10.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim vom 04.10.2011

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim „Campus Hotel, Berliner Straße“ hier: Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Beschlussvorlage 0291/2011/BV

Der Vorsitzende stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Krug vom Stadtplanungsamt geht anhand einer PowerPoint Präsentation auf das Entwicklungskonzept Berliner Straße 2008 ein.

Herr Dipl.-Ing. Christoph Mauz vom Architekturbüro hahne + mauz architektur stellt das Projekt Campus Hotel ausführlich vor.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Neuenheim:

Bezirksbeirätin Hamann, Bezirksbeirätin Schneider-Göbbert, Kinderbeauftragte Isenberg

Bezirksbeirat Handschuhsheim:

Bezirksbeirat Bechtel, Bezirksbeirätin Weihrauch, Bezirksbeirat Seeger-Kelbe, Bezirksbeirätin Schmidt-Seilaff, Bezirksbeirat Stierle

Folgende Hauptargumente werden in der Diskussion vorgetragen:

- Die Bezirksbeiräte begrüßen eine städtebauliche Veränderung in Berliner Straße, kritisieren aber die zu späte Einbindung in den Prozess. Das Projekt habe heute bereits eine Reife, die irritiere. Es fehle die frühzeitige Beteiligung der Bezirksbeiräte.
- Bei der Vorstellung des Entwicklungskonzeptes im Jahr 2008 haben sich beide Bezirksbeiräte deutlich gegen dieses ausgesprochen, da die Dichte der Bebauung und die Höhe der Gebäude („Berliner Mauer“) nicht akzeptabel gewesen sei. Die wesentlichen Punkte der damaligen Einwendungen haben sich bis heute nicht geändert.
- Es kommen die Fragen auf, wer Eigentümer- und Bauherr sei, warum die Universität nicht selbst baue, ob Staffelgeschosse geplant seien und ob es bereits ein Gutachten zum Thema Durchlüftung gebe.
- Wichtig sei, dass der auf den Plänen dargestellte Durchgang unter dem Hotel öffentlich zugänglich bleibe, da dies bereits heute ein beliebter Fuß- und Radweg zu den Sporteinrichtungen im Neuenheimer Feld sei.
- Der Seitenraum in der Berliner Straße wirkt auf den Plänen zu schmal, insbesondere an der Ecke. Dies könne dem erwünschten Boulevardcharakter sowie einer Fortsetzung der Platanenallee widersprechen.
- Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens diene dazu, ein Projekt weiter zu planen. Es müsse jedoch auch eine Bereitschaft vorhanden sein, Korrekturen vorzunehmen.

Zum Thema frühzeitige Beteiligung der Bezirksbeiräte weist Herr Krug darauf hin, dass bereits im März 2009 über die Auslobung des Investorenwettbewerbs im Bezirksbeirat berichtet worden sei. Ein Gutachten zur Durchlüftung liege derzeit noch nicht vor. Die Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens sei es, solche Fragen fachlich zu klären und abzuwägen.

Herr Mauz versichert, es werde keine Staffelgeschosse geben. Die vorgesehene Höhe reiche völlig aus. Nur so bleibe man unter der Hochhausgrenze, was andernfalls weitere bauliche Konsequenzen hätte. Weiter versichert er, dass der Durchgang durch das Gebäude in Richtung Handschuhsheimer Feld öffentlich zugänglich bleibe. Der Bauherr sei die Kanne-Gruppe, ein privater Investor, der an deutschen Kliniken Restaurants, Cafés und Patientenhotels betreibe.

In einer kurzen **Sitzungsunterbrechung von 19:49 Uhr bis 19:58 Uhr** stellt Herr Axel Sauer die Kanne-Gruppe näher vor. Herr Stroux, Leiter des Universitätsbauamtes Heidelberg, geht auf die Finanzierung im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP-Projekt) ein. Das Grundstück bleibe jedoch in öffentlicher Hand und werde in Erbpacht an den Investor vergeben.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung und Abschluss der Diskussion stellt der Vorsitzende den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** getrennt in beiden Gremien zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis Neuenheim: zugestimmt mit 4:3:3 Stimmen.

Abstimmungsergebnis Handschuhsheim: zugestimmt mit 5:3:4 Stimmen.

Beschlussempfehlung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim:

Die Bezirksbeiräte Handschuhsheim / Neuenheim empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

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

gezeichnet
Hans-Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: mehrheitliche Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011

- 3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhheim „Campus Hotel, Berliner Straße“**
hier: Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
Beschlussvorlage 0291/2011/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Als Tischvorlagen werden im Bauausschuss verteilt:

- Anlage 05: Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion vom 18.10.2011
- Anlage 06: Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / generation.hd vom 18.10.2011
- Anlage 07: Inhaltlicher Antrag der Freien Wähler Heidelberg vom 18.10.2011

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Befangenheitsfrage. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Herr Mauz vom Architekturbüro hahne + mauz erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation die Planungen. Insbesondere sei man bemüht gewesen mit verschiedenen Mitteln, wie Durchgängen und Knicken im Gebäudekörper, den langen Baukörper zu gliedern.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Meißner, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Lorenz, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadtrat Jakob, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Krczal, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Gund, Stadträtin Spinnler

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Das Projekt werde grundsätzlich begrüßt. Das Hotel entstehe am richtigen Ort.
- Die Lage der Haltestellen und die Führung der neuen Straßenbahn in das Neuenheimer Feld seien unbedingt zu beachten und in den Plänen darzustellen.
- Die Form der Gebäude sei einleuchtend. Der architektonische Ansatz sei gut und interessant.
- Fassadengestaltung; Photovoltaik an der Fassade
- Gebäude solle nicht zu massiv wirken.
- Problematik der Lage des „spitzen Eckes“ des Gebäudes im südöstlichen Teil des Planungsgebietes. Dieser Bereich sei unter Berücksichtigung der Lage der Straßenbahn neu zu prüfen.
- Orientierung des Gebäudes an DKFZ im Norden oder an Mathematikon und Fortsetzung der Promenade im Süden des Plangebietes?
- Stellplätze
- Werden die vorgesehenen Labore durch von den Straßenbahnen verursachte Erschütterungen beeinträchtigt?

- Die Zuschnitte der Hotelräume sollten die Nutzung durch Rollstuhlfahrer und gegebenenfalls einer Begleitperson ermöglichen.
- Besteht die Gefahr der Verschattung der Studentenwohnheime?

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel betont, dass der geplante Streckenverlauf der Straßenbahn und ihre Haltestellen in den Plänen dargestellt würden. Zudem ginge in jedem Fall das Planfeststellungsverfahren zur Festsetzung der Straßenbahn dem Bebauungsplan vor. Herr Mauz berichtet, seinem Büro sei zunächst vermittelt worden, dass die Straßenbahn nicht oder frühestens in 20 Jahren gebaut werde. Nachdem diese Aussage korrigiert worden sei, habe man mit den Planungen darauf reagiert. Die Umplanungen seien jedoch noch nicht abgeschlossen.

Herr Mauz berichtet, dass ausreichend Stellplätze in einer Tiefgarage geschaffen würden, sowohl für das Campus Hotel als auch für die durch den Neubau wegfallende Stellplätze für die verbleibenden 3 Studentenwohnheime. Zu möglichen Beeinträchtigungen der Labornutzung durch die Straßenbahnen könne er zum derzeitigen Zeitpunkt keine Aussage treffen. Labore seien entlang der Berliner Straße vorgesehen, wo bereits eine Straßenbahn verläuft.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den **Antrag** der SPD-Fraktion vom 18.10.2011 (Anlage 05) zur Abstimmung:

Bei der Planung des Bauvorhabens Campus-Hotel sind Lage der Haltestellen und Führung der Neuenheimer-Feld-Straßenbahn nach den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen und in den Plänen deutlich darzustellen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11:00:03 Stimmen

Zum Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / generation.hd vom 18.10.2011 (Anlage 06) schlägt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel vor, wie unter TOP 2.1 (DS 0293/2011/BV) zu verfahren. Dem Vorhabenträger werde demnach in Anbetracht der derzeitigen Diskussion die möglichst frühe Durchführung einer Informationsveranstaltung empfohlen. Punkt 2 des Antrages werde nicht jetzt beschlossen, sondern werde im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss im Zusammenhang mit Bürgerbeteiligung allgemein zu diskutieren sein. Diesem Vorgehen wird zugestimmt.

Der Antrag der FWV betrifft dieses Vorhaben nicht. Der Antrag war für ein anderes Vorhaben eingereicht und ist somit erledigt.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt nun den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit Ergänzungen zur Abstimmung:

Beschlussempfehlung des Bauausschusses (Ergänzungen fett dargestellt):

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Bereich. **Bei der Planung des Bauvorhabens Campus-Hotel sind Lage der Haltestellen und Führung der Neuenheimer-Feld-Straßenbahn nach den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen und in den Plänen deutlich darzustellen.***

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung und Arbeitsauftrag

Ja 13 Nein 00 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2011

- 7 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhshaim „Campus Hotel, Berliner Straße“**
hier: Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
Beschlussvorlage 0291/2011/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

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

Es meldet sich zu Wort: Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Der Oberbürgermeister weist auf die ergänzte Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 18.10.2011 hin und ruft diese zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates: (Ergänzungen fett dargestellt):

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Bereich. **Bei der Planung des Bauvorhabens Campus-Hotel sind Lage der Haltestellen und Führung der Neuenheimer-Feld-Straßenbahn nach den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen und in den Plänen deutlich darzustellen.***

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Enthaltung 1

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

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. Ziel/e:
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. Ziel/e:
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern Begründung: Der Schwerpunkt des Konzepts liegt in der Schaffung von urbanen Räumen Ziel/e:
Q 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursachen für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Mit dem Verkauf des Grundstücks hat die Stadt Heidelberg Einnahmen erzielt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Die Universität plant, den Bau und Betrieb eines Campus-Hotels an einen privaten Investor zu vergeben, der das Vorhaben nach den Vorgaben von Universität und Stadt Heidelberg realisiert.

Hintergrund ist, dass am Universitätsklinikum Heidelberg mittelfristig die Zahl der behandelten Patienten ansteigen wird. Das bedeutet eine Erhöhung des Anteils an tagesklinischen Patienten sowie ambulante oder teilstationäre Behandlung mit Unterbringung von Patienten in einem Hotel des Klinikums. Über die Hälfte der vom Klinikum stationär betreuten Patienten kommen aus Einzugsgebieten, deren Entfernung die Heimkehr des jeweiligen Patienten in seine eigene Wohnung nach der Behandlung nicht mehr zulässt. Je nach Fachgebiet könnten andererseits bis zu 50% der Patienten teilstationär oder ambulant behandelt werden. Damit diese Ziele realisiert werden können, ist die Bereitstellung adäquater Unterkunftsmöglichkeiten (Hotel) erforderlich.

Der Fokus des Hotels sollte eindeutig auf dem Bezug zu Klinikum und Universität liegen. Mit der Ansiedlung des Projektes in der Berliner Straße kann die Eingangssituation des Universitätsbaugebietes im Bereich der Straße im Neuenheimer Feld hervorgehoben werden. Das vorgesehene Areal gehört in Teilen dem Land, in Teilen der Stadt.

2. Verhandlungsverfahren / Wettbewerb

Im Jahr 2009 wurde eine europaweite Ausschreibung des Hotelprojektes durchgeführt, die zwischen den drei Beteiligten, der Stadt Heidelberg, dem Land Baden-Württemberg und dem Universitätsklinikum abgestimmt wurde. Die Federführung lag beim Klinikum.

Die Ausschreibung wurde als sogenanntes Verhandlungsverfahren mit einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Durch den Teilnahmewettbewerb sollten qualifizierte Unternehmen gefunden werden, die in der Lage sind, die Errichtung und den Betrieb eines Hotels mit einem ansprechenden, schlüssigen und wirtschaftlichen Konzept zu gewährleisten. Vorgabe war unter anderem, dass sich die Maßnahme in die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Heidelberg, die in dem Entwicklungskonzept Berliner Straße dokumentiert sind, einfügt.

Der Gemeinderat wurde im April 2009 über die Ausschreibung informiert (Drucksache 0048/2009/IV). Nach der Bekanntmachung der EU-weiten Ausschreibung des Verhandlungsverfahrens für den Investorenwettbewerb Campushotel haben sich zum Bewerbungsschluss insgesamt 6 Bewerber für die Teilnahme am weiteren Verfahren beworben. Im Rahmen der Vorprüfung wurden auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen 3 Bewerber zur 2. Phase des Verfahrens zugelassen. In einer Jurysitzung im Dezember 2009 wurde das Angebot der „Bietergemeinschaft Campushotel“ ausgewählt. Das Verhandlungsverfahren endete im November 2010 mit der endgültigen Entscheidung für die „Bietergemeinschaft Campushotel“.

3. Übergeordnete Planungen

Stadtteilrahmenplan Neuenheim 2002

Da der nördliche Teil des Neuenheimer Feldes zum Erarbeitungszeitpunkt der Stadtteilrahmenpläne 2002/2003 noch dem Stadtteil Neuenheim zugeordnet war, sind die wesentlichen Aussagen das Baugebiet betreffend im Stadtteilrahmenplan Neuenheim zu finden. Im Stadtteilrahmenplans Neuenheim ist die städtebauliche Entwicklung der Berliner Straße bereits Gegenstand. 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.

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.

Flächennutzungsplan 2015/2020

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen westlich der Berliner Straße als „Sondergebietsfläche für wissenschaftliche Einrichtungen“ dar.

Entwicklungskonzept Berliner Straße 2008

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.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung trifft das Entwicklungskonzept folgende Aussagen: Für die Breite und den Charakter der Berliner Straße wird bei einer Anzahl von 6 Vollgeschossen 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 (Gebäudehöhen bis 28,60 m).

Für den Bereich des Campus-Hotels trifft das Entwicklungskonzept folgende Aussagen: 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.

Weiterhin geht das Entwicklungskonzept auf den Außenraum ein: 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

Der Gemeinderat hat am 23.07.2008 dem Zielkonzept Berliner Straße zugestimmt und beschlossen, das Konzept für die anstehenden Entwicklungsabschnitte und den damit verbundenen Wettbewerbsausschreibungen und der folgenden Bauleitplanung zugrunde zu legen. Weiterhin wurde beschlossen, dass die Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim frühzeitig zu beteiligen sind.

Bebauungspläne

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des „Bebauungsplans Neues Universitätsgebiet“ (BPlan 11.09.0), der im September 1961 rechtskräftig wurde. Im Bebauungsplan ist das Grundstück als „äußere Freiflächen und öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, eine Überbauung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans daher nicht vereinbar.

Für den Bereich der Berliner Straße wurde im Juli 2001 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst (Bebauungsplan Neuenheim/Handschuhsheim "Östlich und Westlich der Berliner Straße"). Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Entwicklung beiderseits der Berliner Straße neu zu ordnen. Im Beschlusstext wird auf das zu erarbeitende Entwicklungskonzept Bezug genommen. Das Bebauungsplanverfahren wurde bislang nicht weiter verfolgt.

Da es für das angestrebte Vorhaben kein Baurecht gibt, ist die Kanne Gruppe an die Stadt mit der Bitte herangetreten, das erforderliche Baurecht für die Überbauung der Tiefgarage zu schaffen. Ein erstes Entwurfskonzept des Architekturbüros Hahne und Mauz ist dem Antrag beigefügt.

Planfeststellung Straßenbahn Neuenheimer Feld

Das Vorhabengrundstück ist an seiner südlichen Grenze von den Planungen für die Straßenbahnhaltestelle „Geowissenschaften“ der neuen Straßenbahnlinie ins Neuenheimer Feld betroffen. Die Vorgaben aus dem Planfeststellungsverfahren sind für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bindend.

4. Bebauungskonzept Campus Hotel

Die Bietergemeinschaft Campushotel möchte gemäß der Ausschreibung auf einem neu zu bildenden Grundstück nördlich der Straßeneinmündung „Am Neuenheimer Feld“ in die Berliner Straße ein Campushotel errichten. (Teilfläche des Grundstücks Flurstücknummer Nr. 5932/13, das sich im Eigentum des Landes befindet und das Grundstück Flurstücknummer 10613/7 im Eigentum der Stadt Heidelberg). Das Grundstück weist besondere Anforderungen in Bezug auf die Topographie (Höhenversatz zwischen Baufeld und Berliner Straße bis zu 2 m) wie auch in Bezug auf die Leitungssituation auf. Da eine Verlegung der Leitungen, die im nördlichen Abschnitt des Baufeldes das Grundstück queren, finanziell und technisch aufwändig gewesen wäre, wurden die Leitungen in das Konzept integriert. Im Baukörper entlang der Berliner Straße wird dies durch einen öffentlich nutzbaren Durchgang sichtbar, der eine Wegeverbindung von der Berliner Straße und den ÖPNV-Haltestellen zum Technologiepark ermöglicht

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist zunächst ein Rückbau (Abriss) des südlichsten der 4 Studentenwohnheimgebäude auf dem Flurstück Nr. 5932/13 erforderlich. Die Wohnheimplätze sollen in neu zu errichtenden Wohnheimen ersetzt werden. Über den Ersatz für die entfallenden Wohnheimheiten sowie der entfallenden Stellplätze werden von der Bietergemeinschaft Vereinbarungen mit dem Studentenwerk getroffen.

Der Baukörper wurde aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Berliner Straße der Stadt Heidelberg entwickelt. Die architektonische Grundidee wurde in enger Abstimmung mit dem Ausschreibungsgremium weiterentwickelt. Daraus ist ein architektonisches und funktionales, an die städtebaulichen Ideen der Stadt Heidelberg angepasstes Gesamtkonzept entstanden.

Der L-förmige Gesamtbaukörper mit ca. 21.000 m² Bruttogeschoßfläche setzt sich aus 2 unterschiedlich genutzten Flügeln zusammen:

- Im nach Süden orientierten Bauteil A (Höhe ca. 26 m) ist das eigentliche Campushotel mit 127 Zimmern sowie ergänzenden Funktionen geplant. Dazu gehören gastronomische Einrichtungen im EG, ein Konferenzbereich, ein Gesundheitszentrum, sowie ein Geschoss mit Büroflächen und 14 Apartments (Boardinghouse).
- Im Bauteil B (Gebäudehöhe ca. 21 m) entlang der Berliner Straße entstehen im Erdgeschoß und den 3 darüber liegenden Geschossen 117 Apartments für Mitarbeiter der Universitätsklinik. Darüber sind 2 Geschosse mit ca. 2.800 m² Laborflächen vorgesehen. Auch diese Flächen wird die Universitätsklinik anmieten.

Mit dem Entwurfsstand können die im Entwicklungskonzept angenommen Höhen eingehalten werden (Gebäudehöhen im Entwicklungskonzept: entlang der Berliner Straße 22 m, an den Eingängen bis 28,6 m).

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer von Westen erschlossenen Tiefgarage nachgewiesen. Die Planung des Campus-Hotels berücksichtigt die Vorgaben aus dem Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahnhaltestelle „Geowissenschaften“ und den weiteren Verlauf der Straßenbahntrasse.

5. Einleitungsbeschluss

Das Planungsrecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

Die betreffenden Grundstücke befinden sich derzeit noch im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Heidelberg. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens soll ein Grundstücksteil herausgetrennt und der andere von der Stadt Heidelberg erworben werden. Dies ist erforderlich, da der Vorhabenträger Eigentümer des Grundstücks sein muss oder über anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnisse verfügen muss (z.B. Erbbaurecht), um die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verknüpfte Durchführungspflicht erfüllen zu können.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privaten im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) Rechnung trägt.

Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

Sofern der Gemeinderat dem Einleitungsbeschluss zustimmt, soll mit dem vorliegenden Konzept die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Information der Fachbehörden durchgeführt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel