

Schoofs Projekt 4 GmbH & Co. KG

Schleussnerstraße 100 . 63263 Neu-Isenburg

Schoofs Projekt 4 GmbH & Co. KG,
Schleussnerstraße 100 . 63263 Neu-Isenburg

Stadt Heidelberg
Herrn Prof. Dr. Oberbürgermeister Eckart Würzner
Rathaus - Marktplatz 10
69117 Heidelberg

Vorab per Mail: obhd@heidelberg.de

Neu-Isenburg, 18.02.2022

53665-50249

MY/SSch

Heidelberg, Mannheimer Straße 45-47 (53665)

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 12 BauGB

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Oberbürgermeister Würzner,
sehr geehrter Herr erster Bürgermeister Odszuck,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir gem. § 12 BauGB, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag für die Flurstücke 3939, 3939/2, 3937/1 und 3937 im Regelverfahren einzuleiten, da das aktuelle Baurecht das Vorhaben nicht zulässt. Der Antragsteller hat die Grundstücke 3939, 3939/2 und 3937/1 über einen notariellen Kaufvertrag gesichert. Das Grundstück 3937 befindet sich im Eigentum der Stadt und soll im Laufe des Verfahrens über einen Tauschvertrag mit der Stadt Heidelberg gesichert werden.

Das Vorhabengrundstück befindet sich in der Mannheimer Straße 45 – 47 in 69123 Heidelberg.

Erläuterung des Vorhabens

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf der o. g. Fläche einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer ca. 950 qm großen Verkaufsfläche im Erdgeschoss, einem Café mit etwa 170 qm, Büros im Sockelbaukörper der 1. – 3. Etage sowie Wohnungen für Studenten im Hochpunkt des Gebäudes (1. – 12. Etage) zu errichten. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäude abgebildet. Das Projekt wurde bereits dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und entsprechende Anregungen eingearbeitet.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Linksabbiegerspur auf der Mannheimer Straße. Die Erschließung des Anlieferverkehrs erfolgt ebenfalls über diese Abbiegerspur. Es wird geplant eine Querung über die Mannheimer Straße von dem sich in der Planung befindlichen Radschnellweg in Höhe des Vorplatzes des Planvorhabens zu erstellen. Es ist zudem ein neues Gehweg entlang der Mannheimer Straße auf der Campus zugewandten Seite geplant. Die Erschließung unseres Vorhabens wurde bereits im Vorfeld verkehrsplanerisch geprüft und mit der Verkehrsplanung Heidelberg abgestimmt. Weitere Untersuchungen erfolgen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

- ❖ Empfänger: «ADC_CompanyName»
- ❖ Projekt: «IND_fldProjectName» («IND_fldProjectNumber»)
- ❖ Thema: «IND_fldSubject»
- ❖ Datum: «IND_fldDate»

Die Kosten für die Erschließungsstraße zum SRH Campus und die neue Erschließung des Baugrundstücks werden entsprechend noch im Durchführungsvertrag genauer geregelt.

Auf dem Vorhabengelände befindet sich derzeit eine seit Jahren verlassene Gärtnerei, die aktuell durch einen verschraubten Bauzaun gesichert ist. Das Grundstück ist derzeit bewachsen und unbewohnt.

Die durch die o. g. Planung entstehenden Kosten für

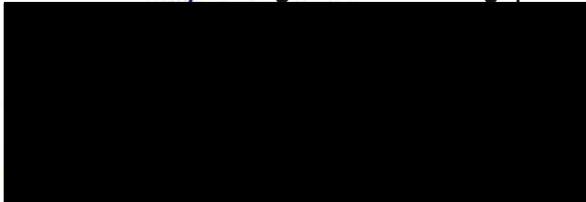
- Die Aufstellung der Bauleitplanverfahren (Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich aller Planungskosten und notwendigen Gutachten sowie
- Die Realisierung des Vorhabens z. B. Bau- und Erschließungsmaßnahmen, sofern diese die Erschließung unseres Bauvorhabens betreffen,

werden von der Schoofs Projekt 4 GmbH & Co. KG übernommen.

Die Festlegung des Planungsunternehmens für den Bebauungsplan erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Heidelberg.

Wir sichern Ihnen eine permanente Abstimmung aller Sie betreffenden Maßnahmen zu und bitten Sie uns eng in Ihre Abstimmungen einzubinden.

Wir bitten Sie, den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu fassen.



Dipl.-Ing. Mohamed Younis
Geschäftsführer
Schoofs Projekt 4 GmbH & Co. KG

Anlage: Planungskonzept Mannheimer Straße - Architekturbüro Rathke Architekten BDA

Schoofs Projekt 4 GmbH & Co. KG

Schleussnerstraße 100 . 63263 Neu-Isenburg

Ergebnisprotokoll mit Fragen und Antworten von der Öffentlichkeitsveranstaltung zum Bauvorhaben in Heidelberg, Mannheimer Straße 45-47 von Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt am 17.02.2022 (Handel + Büros + Studentenwohnungen)

Ort: Heidelberg – Wieblingen, Gemeindehaus (Hybridveranstaltung per YouTube)

Uhrzeit: 18:00 Uhr – 19:30 Uhr

Anwesend: Herr Rathke (Rathke Architekten BDA), Herr Schemann (Schoofs Immobilien), Herr Kuhn (Ballcom – Moderator)

1. Herr Schemann stellt den Investor Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt vor
2. Herr Rathke stellt den aktuellen Entwurfsstand inklusive Visualisierungen und Videos vor.
3. Fragen und Hinweise der Öffentlichkeit

Hinweis: Berichtigt die Aussage bzgl. des Zugangs für nicht motorisierten Verkehr auf den SRH Campus. Beginn der Umfahrung. In der Visualisierung fahren die Autos auch dort lang. Nur im Inneren des Campus kein motorisierter Verkehr. Es wird viel Autoverkehr gesehen, das ist nicht das, was man möchte. Ihr Wunschbild Herr Rathke hätte ich gerne gehört.

Vermietung der Büroflächen ist ihre Aufgabe.

Frage: Wer soll dort einkaufen?

Rathke: Autos fahren von der Mannheimer Straße ab und umfahren das Gebäude und dann das Campusgelände außen herum. Ab dem Vorplatz über die Kolonnade geht es in den inneren Ring, der dann keinen Autoverkehr hat.

Kundenbasis werden sicherlich die SRH Studenten, die Angestellten der SRH, Schüler der umliegenden Schulen als auch selbstverständlich die Wieblingen und Ochsenkopfler sein und damit ist die Nahversorgung erfüllt und die Verkaufsfläche von 950 qm wird keinen überregionalen Verkehr erzeugen.

Schemann 950 qm sind nicht viel für einen Vollsortimenter, der in der Regel bei 1.200 qm Verkaufsfläche anfängt. Das Gutachten von Junker und Kruse hat vor allem die angrenzenden Bereiche in Wieblingen und Ochsenkopf einbezogen und die Studenten nur mit einem geringen Prozentsatz eingerechnet. Aus unserer Sicht wäre sogar noch deutlich mehr Potential vorhanden. Ein vergleichbares Beispiel ist das Mathematikum mit REWE und Aldi auf dem Uni-Campus, die auch nicht groß geplant wurde und nun aus allen Nähten platzt. Die hätten auch größer sein sollten. Thema Verkehr: Da wir viele Studenten haben, die zu Fuß und dem Fahrrad kommen, erzeugen wir mit dem Handel nicht sonderlich viel mehr Verkehr. Eventuell wird es sogar weniger Verkehr, da neue Parkplatzflächen an

anderen Stellen für Angestellte und Studenten der SRH errichtet werden und eine neue Erschließung erstellt wird, die die Mannheimer Straße entlasten wird.

Frage: Welcher Vollsortimenter soll einziehen?

Schemann: Steht noch nicht fest. Wir haben noch keinen Vertrag abgeschlossen und führen Gespräche mit den potentiellen Mietern. Jetzt erst das fertige Konzept vorhanden, dass mit den Händlern besprochen werden kann.

Frage: Werden die Studentenwohnungen möbliert sein? Gibt es eine Grundausstattung?

Rathke: Werden möbliert sein. Erfahrung aus anderen Projekten mit Schoofs zeigt, dass die Vermietung begünstigt ist, wenn die Küche bereits eingebaut ist. Es stehen dann auch nicht ständig Möbelwagen vor der Tür. Das ist state of the art.

Frage: Wie groß wären die Studentenwohnungen? Es gibt ganze Menge Umschüler, die eine körperliche Einschränkung haben. Wie viel Prozent davon, gehen in Barrierefreiheit rein?

Rathke: Erschlossen ist das Hochhaus mit Aufzügen, somit sind alle Punkte/Wohnungen des Gebäudes barrierefrei. Rollstuhlgerechte Wohnungen werden wir auch zu einem Anteil vorsehen. 100% Barrierefrei . Rollstuhlgerecht noch zu definieren. Es werden wahrscheinlich die Wohnungen sein an den Enden sein. In den Wohnungen, die auch als WG oder für Pärchen genutzt werden können, ist es auch möglich eine Begleitperson der eingeschränkten Personen mit unterzubringen.

Kleine Wohnung inkl. des Minibalkons (50% angerechnet) ca. 20 qm (beheizt 18 qm). Die breiteren Apartments haben ca. 23,5 qm - Genauer Zahlen kann man zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau sagen, weil die Fachingenieure und Fachplaner die Pläne noch bearbeiten werden und sich dadurch noch Änderungen ergeben können

Bei den Rollstuhlgerechten Wohnungen ist darauf zu achten, dass keine Barriere z.B. bei den Balkonen vorhanden ist.

Frage: Wurde das Stadtklimagutachten 2015 beachtet? An dieser Stelle, wo sie bauen möchten, erfolgt die Durchlüftung durch den Neckartalabwind. Die vorhandenen Abstandsflächen sollen erhalten bleiben. Der Luftaustausch soll Berücksichtigung finden

- Rathke: Wir gehen davon aus, dass die Beratungen zum Masterplan, dies berücksichtig haben. Wir gehen davon aus, dass die Stellung der Hochhäuser im Masterplan das Klimagutachten berücksichtigt haben. Und wir bewegen uns in diesem Rahmen. Wir werden zwar in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan machen, befinden uns aber in einem Masterplan, der einen groben Rahmen bietet.
- Schemann: Es gibt noch viele Punkte, die im Laufe des Verfahrens geklärt werden müssen.
- Frage: Idee mit dem Dachgarten gefällt mir sehr gut. Was ist mit der nächtlichen Lichtverschmutzung? Naturschutzgebiet des Neckars grenzt hier direkt an und die Verbreiterung der Straße wird als kritisch gesehen.
- Rathke: Von unserem Gebäude wird nicht mehr Licht in den Naturraum oder die Stadt abgegeben, wie von jedem anderen Gebäude auch. Vorschriften zur Blendung und Lichtemissionen werden natürlich eingehalten. Es gibt auch Vorschriften zum Lärm, aber natürlich auch zu Blendung und Lichtverschmutzung. Die werden eingehalten.
- Die Verbreiterung der Straße, spielt sich ausschließlich auf unserem Grundstück ab und nicht auf der Seite des Ufers. Die Verbreiterung wird also nach innen passieren und nicht Richtung Ufer, sodass es keinen Eingriff in das Naturschutzgebiet des Neckars gibt. Wir haben bereits in den letzten Terminen von der Stadt mitgeteilt bekommen, wie sensibel mit dem Uferbereich umgegangen wird.
- Frage: Mit wie viel Studentenwohnungen wird gerechnet? Wie hoch ist das ganze Gebäude? Wie groß ist der Kubus?
- Rathke: 43,60 m Höhe des Hochhauses und 16,25 m Sockelhöhe; der Sockel hat eine Tiefe von ca. 18 m und einer Länge von 40 m. Das sind die Vorgaben, die der Masterplaner macht. Die Gene und Proportionen der Masterplans werden beachtet
- Anzahl der Apartments können wir noch nicht final beantworten, weil wir das ganze nochmal mit einem Markgutachten abgleichen möchten. Aktuell haben wir eine Anzahl von ca. 180 Apartments mit ca. 200 Bewohnern.



Bauherr Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
vertreten durch Herrn M. Younis
Schweizerstraße 100
60203 Neu-Isenburg
Tel: 06102 / 68 48 50
Fax: 06102 / 68 48 505
E-Mail: info@schoofs-frankfurt.de

VORABZUG

Architekt RATHKE Architekten BDA
Wuppertal
Dipl.-Ing. Markus Rathke, Architekt BDA
Hübnerstraße 30
42117 Wuppertal
Tel: 0202 / 439 478 8 - 0
Fax: 0202 / 439 478 8 - 20
E-Mail: mail@rathke-architekten.de

HMS
Studentisches Wohnen, Büroflächen, Handel, Tiefgarage
Heidelberg - Mannheimer Straße 45-47

Darstellung HMS 2022.02.22 13. Dachaufsicht V1
Masterplan
VORABZUG

Projekt Nr	HMS	Datum	22.02.2022
Gezeichnet	AA	Maßstab	1:1000
Gesehen	MR	Blattgröße	DIN A 1
Planstufe	VE	BIMcloud: SRV2019 - BIMcloud Basis für ARCHICAD 24/INRS/MS 2021.04.21 Entwurfsplanung	
Plannummer			



HMS			
Neubau			
Studentisches Wohnen, Büroflächen, Handel, Tiefgarage			
Heidelberg - Mannheimer Straße 45-47			
VORABZUG			
Bauherr		Schools Immobilien GmbH Frankfurt vertreten durch Herrn M. Younis Schweizerstraße 100 63263 Neu-Isenburg Tel.: 06102 / 68 48 50 Fax: 06102 / 68 48 505 E-Mail: info@schools-frankfurt.de	
Architekt		RATHKE Architekten BDA Rathke & Partner Dipl.-Ing. Markus Rathke, Architekt BDA Hübenerstraße 30 42117 Wuppertal Tel.: 0202 / 459 478 8 - 0 Fax: 0202 / 459 478 8 - 20 E-Mail: mail@rathke-architekten.de	
HMS			
Studentisches Wohnen, Büroflächen, Handel, Tiefgarage			
Heidelberg - Mannheimer Straße 45-47			
Darstellung		HMS 2022.02.22 Erdgeschoss	
VORABZUG			
Projekt Nr.	HMS	Datum	22.02.2022
Gezeichnet	AA	Maßstab	1:200
Gesehen	MR	Blattgröße	DIN A 1
Planstufe	VE	BIMcloud: SRV2019 - BIMcloud Basis für ARCHICAD 24/INRS/MS/2021.04.21 Entwurfsplanung	
Plannummer			
<small>Urheberrechtsschutztes baukünstlerisches Werk Alle Rechte bei RATHKE Architekten BDA Änderungen nur durch den Entwurfsverfasser</small>			



Bauherr Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
 vertreten durch Herrn M. Younis
 Schwanenstraße 100
 60203 Neu-Heidelberg
 Tel.: 06102 / 68 48 50
 Fax: 06102 / 68 48 505
 E-Mail: info@schoofs-frankfurt.de

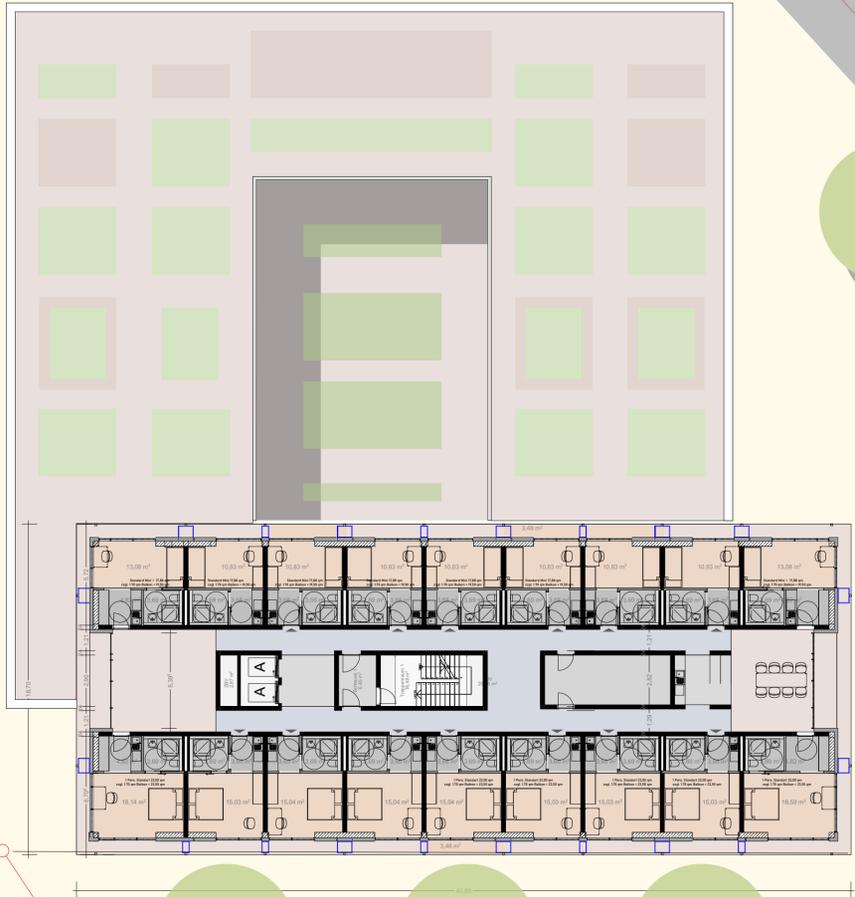
VORABZUG

Architekt RATHKE Architekten BDA
 Dipl.-Ing. Markus Rathke, Architekt BDA
 Hubertusstraße 30
 42117 Wuppertal
 Tel.: 0202 / 439 478 8 - 0
 Fax: 0202 / 439 478 8 - 20
 E-Mail: mail@rathke-architekten.de

HMS
Studentisches Wohnen, Büroflächen, Handel, Tiefgarage
 Heidelberg - Mannheimer Straße 45-47

Darstellung HMS 2022.02.22 Regelgeschoss 1-3
 VORABZUG

Projekt Nr	HMS	Datum	22.02.2022
Gezeichnet	AA	Maßstab	1:200
Gesehen	MR	Blattgröße	DIN A 1
Planstufe	VE	BIMcloud: SRV2019 - BIMcloud Basic für ARCHICAD 24/INRS/MS 2021.04.21 Entwurfsplanung	
Plannummer			



HMS

Neubau
Studentisches Wohnen, Büroflächen, Handel, Tiefgarage

Heidelberg - Mannheimer Straße 45-47

Bauherr Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
vertreten durch Herrn M. Younis
Schweizerstraße 100
60203 Heidelberg
Tel.: 06102 / 88 48 50
Fax: 06102 / 88 48 505
E-Mail: info@schoofs-frankfurt.de

VORABZUG

Architekt RATHKE Architekten BDA
Rathke & Partner
Dipl.-Ing. Markus Rathke, Architekt BDA
Hübnerstraße 30
42117 Wuppertal
Tel.: 0202 / 439 478 8 - 0
Fax: 0202 / 439 478 8 - 20
E-Mail: mail@rathke-architekten.de

HMS
Studentisches Wohnen, Büroflächen, Handel, Tiefgarage
Heidelberg - Mannheimer Straße 45-47

Darstellung HMS 2022.02.22 Regelgeschoss 4-12
VORABZUG

Projekt Nr	HMS	Datum	22.02.2022
Gezeichnet	AA	Maßstab	1:200
Gesehen	MR	Blattgröße	DIN A 1
Planstufe	VE	BIMcloud: SRV2019 - BIMcloud Basic für ARCHICAD 24/INRS/MS 2021.04.21 Entwurfsplanung	
Plannummer			



Bauherr Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
 vertreten durch Herrn M. Younis
 Schwanenstraße 100
 60263 Neuwiedburg
 Tel.: 06152 / 68 48 50
 Fax: 06152 / 68 48 55
 E-Mail: info@schoofs-frankfurt.de

VORABZUG

Architekt RATHKE Architekten BDA
 Hubertusstraße 30
 42117 Wuppertal
 Dipl.-Ing. Markus Rathke, Architekt BDA
 Tel.: 0202 / 439 479 8 - 0
 Fax: 0202 / 439 479 8 - 20
 E-Mail: mail@rathke-architekten.de

HMS
Studentisches Wohnen, Büroflächen, Handel, Tiefgarage
 Heidelberg - Mannheimer Straße 45-47

Darstellung HMS 2022.02.22 Typologie
 Wohngeschosse
 VORABZUG

Projekt Nr	HMS	Datum	22.02.2022
Gezeichnet	AA	Maßstab	1:200
Gesehen	MR	Blattgröße	DIN A 1
Planstufe	VE	BIMcloud: SRV2019 - BIMcloud Basic für ARCHICAD 24/MS/MS/MS 2021.04.21 Entwurfsplanung	
Plannummer	HMS 2022.02.22 Typologie Wohngeschosse		



TG

Gehweg B = 2.00 m
Grundstücksgrenze

Mannheimer Straße

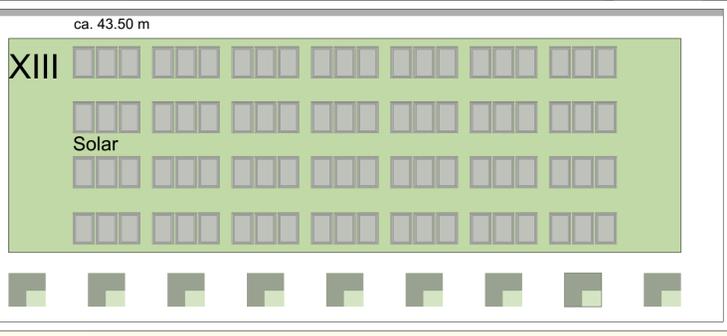
Platz

Zufahrt Rechenzentrum

Zufahrt SRH Campus

Zum Zentrum Campus

Zufahrt SRH Campus



Bauherr Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
verreten durch Herrn M. Younis
Schloßenerstraße 100
63263 Neu-Heidelberg
Tel.: 06102 / 68 48 50
Fax: 06102 / 68 48 505
E-Mail: info@schoofs-frankfurt.de

VORABZUG

Architekt RATHKE Architekten BDA
Rathke & Partner
Dipl.-Ing. Markus Rathke, Architekt BDA
Hübnerstraße 30
42117 Wuppertal
Tel.: 0202 / 439 478 8 - 0
Fax: 0202 / 439 478 8 - 20
E-Mail: mail@rathke-architekten.de

HMS
Studentisches Wohnen, Büroflächen, Handel, Tiefgarage
Heidelberg - Mannheimer Straße 45-47

Darstellung HMS 2022.02.22 Dachaufsicht 200
VORABZUG

Projekt Nr	HMS	Datum	22.02.2022
Gezeichnet	AA	Maßstab	1:200
Gesehen	MR	Blattgröße	DIN A 1
Planstufe	VE	BIMbaudat: SRV2019 - BIMbaudat Basis für ARCHICAD 24/INRS/HMS 2021.04.21 Entwurfsplanung	
Plannummer	HMS 2022.02.22 Dachaufsicht 200		