

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

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

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Altstadt	10.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	15.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	21.06.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

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

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



II. Begründung:

Das Grundstück des ehemaligen Schlosshotels hat eine Grundstücksgröße von 12.548 m². Es ist in seiner westlichen Hälfte mit dem ehemaligen Schlosshotel (Baujahr 1875) und 2 Nebengebäuden, dem „Schweizerhaus“ (Baujahr 1883) und dem ehemaligen Stallgebäude (Baujahr 1923), bebaut. Die östliche Hälfte, auf der sich das ehemalige Hotel Bellevue befand, ist unbebaut. Die westliche, bebaute Grundstückshälfte ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W), die östliche Grundstückshälfte als Grünfläche dargestellt. Das gesamte Grundstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße – Mitte“ vom 15.01.1973. Im Regionalplan ist zwischen den Siedlungskörpern der Altstadt und von Schlierbach eine Grünzäsur ausgewiesen. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um kein Bau- oder Kulturdenkmal, das Grundstück unterliegt jedoch gemäß § 15 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz dem Umgebungsschutz und gemäß § 19 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS). Des Weiteren liegt das Grundstück innerhalb der inneren Pufferzone des beantragten Welterbegebietes.

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

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

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

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

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

Mit Schreiben vom 03.04.2007 beantragt die Firma Hochtief-Construction AG die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens 1 (Anlage 1 zur Drucksache). Mit der Durchführung der Planung ist das Architekturbüro Kessler de Jonge beauftragt worden. Der auf dem unter der Beteiligung der Stadt durchgeführten Ideenwettbewerb basierende eingereichte Entwurf (Anlage 2 zur Drucksache) sieht die Errichtung von insgesamt 5.700 m² Wohnfläche in 37 Wohnungen vor. Hiervon entfallen 3.700 m² Wohnfläche auf das renovierte Bestandsgebäude und 2.000 m² auf zwei Neubauten. Die von der Stadt aus sichtbaren Fassaden des alten Hotels bleiben bei diesem Entwurf in vollem Umfang erhalten. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Der dadurch verkehrsfreie Innenbereich soll der Lage entsprechend gestaltet werden.

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

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg