

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: Zustimmung
zum Entwurf und Beschluss über die
öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Schlierbach	02.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	08.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Altstadt	15.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	29.04.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Bezirksbeiräte Schlierbach und Altstadt und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1 zur Drucksache) zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2 zur Drucksache).*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altstadt – Schlosshotel“ einschließlich Begründung (Anlage 3 zur Drucksache) und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 4 zur Drucksache).*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Vorhaben- und Erschließungsplan
A 2	Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
A 3	Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
A 4	Umweltrelevante Stellungnahmen
A 5	Gutachten zum Verkehrsaufkommen
A 6	Blickbeziehungen zum Schlosshotel – Bestand und Planung

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:

1. Ausgangslage

Das Grundstück ist in seiner westlichen Hälfte mit dem ehemaligen Schlosshotel (Baujahr 1875) und zwei Nebengebäuden, dem "Schweizer Haus" (Baujahr 1883) und dem ehemaligen Stallgebäude (Baujahr 1923), bebaut. Die östliche Hälfte, auf der sich das ehemalige Hotel "Bellevue" befand, ist unbebaut. 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 2001 eingestellt. Seitdem steht die Immobilie leer beziehungsweise wird teilweise zu Lagerzwecken 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 Jahr 2006 seitens des Landes eine Investoren-Ausschreibung geschaltet. In diesem Verfahren erhielt die Firma HOCHTIEF-Construction AG aus Freiburg den Zuschlag. Die Grundstückskaufverhandlungen zwischen dem Investor und dem Land Baden-Württemberg konnten zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Da die Planung eine Nutzungsänderung und eine bauliche Entwicklung vorsieht, die über den derzeitigen Bestand hinausgeht, soll die planungsrechtliche Grundlage durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung deutlich unter 20.000 m² liegt, kann das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13 a Baugesetzbuch ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, ist die westliche Fläche des Bebauungsplans als "Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Wissenschaftliche Einrichtung", die östliche Fläche als "Freiraum – Zweckbestimmung Grünfläche" dargestellt. Die östliche Flächenausweisung wird im Bebauungsplan umgesetzt. Damit wird der im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur zwischen den Siedlungskörpern der Altstadt und Schlierbach Rechnung getragen.

Mit der Errichtung von Wohngebäuden weicht der Bebauungsplan von der westlichen Flächenausweisung allerdings ab. Die festgesetzte Wohnbaufläche entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, dieser wird im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch angepasst.

Das gesamte Grundstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße – Mitte“ vom 15.01.1973.

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.

Ziel des vorliegenden Verfahrens ist es, unter weitgehendem Erhalt des ehemaligen Schlosshotels und einer behutsamen baulichen Ergänzung, die seit Jahren ungenutzte Immobilie vor dem weiteren Verfall zu bewahren und einer hochwertigen Wohnnutzung zuzuführen. Grundlage der baulichen Konzeption ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung mit insgesamt 5 Architekturbüros, der im August 2006 durchgeführt und unter der Leitung der Stadt Heidelberg, eines Vertreters des Landes Baden-Württemberg sowie Vertretern der HOCHTIEF-Construction AG Freiburg ausgelobt wurde. Als 1. Preis wurde die Konzeption des Architekturbüros Kessler de Jonge ausgewählt, die neben dem Schlossgebäude 2 Neubauten entlang des Schloss-Wolfsbrunnenweges vorsieht und im Altbau circa 3.500 m² Wohnfläche und in den Neubauten circa 2.000 m² Wohnfläche mit insgesamt circa 35 bis 40 Wohnungen und circa 70 bis 80 Tiefgaragenstellplätze ermöglicht.

2. Bisheriges Verfahren

Mit Schreiben vom 03.04.2007 beantragte die Firma HOCHTIEF-Construction AG Freiburg die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens.

Einleitungsbeschluss

Nach Vorberatung im Bezirksbeirat Altstadt, dem Gesamtanlagen-Beirat und dem Bauausschuss hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2007 beschlossen, für das Nutzungsziel Wohnen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 01.08.2007 im Heidelberger Stadtblatt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 22.11.2007 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Gebäude des ehemaligen Schlosshotels, Schloss-Wolfsbrunnenweg 1, durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 31.10.2007 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 07.11.2007 bis zum 06.12.2007 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Die Erörterung der Planung mit der Öffentlichkeit war sehr stark durch den Umstand geprägt, dass das Schlosshotel von jeher die Bürgerschaft polarisierte. Dementsprechend wurde von einem Teil der Öffentlichkeit der Abbruch des Gebäudes gefordert, während der andere Teil den Erhalt des Gebäudes begrüßte. Bei solch sich gegenseitig ausschließenden Zielvorstellungen liegt es auf der Hand, dass sich die Stadt für das eine städtebauliche Ziel entscheiden und damit zwangsweise das andere zurück stellen muss. Seitens der Stadt Heidelberg stellt der Belang der Baukultur sowie der zeitgeschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung des Schlosshotels, auch wenn es nicht die Voraussetzungen eines Baudenkmals erfüllt, einen ausreichend gewichtigen Grund für die Erhaltung des Gebäudes dar. Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung findet sich unter Kapitel 8.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 05.11.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Mit gleichem Schreiben wurde zum Scopingtermin am 22.11.2007 eingeladen. Die von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten umweltrelevanten Stellungnahmen sind als Anlage 4 der Drucksache beigelegt. Aus Sicht der Umweltbelange ist insbesondere der Hinweis auf das Vorkommen geschützter Arten von Amphibien und Fledermäusen zu nennen. Entsprechende weitergehende Untersuchungen wurden hierzu zwischenzeitlich bereits eingeleitet oder werden noch saisonabhängig erarbeitet. Eine Klärung des Sachverhaltes ist im weiteren Verfahren vorgesehen, entsprechende Regelungen können noch im Rahmen des Durchführungsvertrages erfolgen.

Weitere sachdienliche Anregungen wie zum Beispiel die Erforderlichkeit einer Netztransformatorenstation wurden mit den zuständigen Stellen zwischenzeitlich abgeklärt und in die Planung eingearbeitet.

Seitens der Denkmalpflegebehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurde auf die besondere Bedeutung des Vorhabens im Hinblick auf den Umgebungsschutz zum Schloss sowie auf die Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage hingewiesen. Da in den Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nur eine Simulation der wichtigsten Sichtbeziehungen mit den Perspektiven vom Schloss-Wolfsbrunnenweg, der Altstadt (Höhe Heiliggeistkirche) und dem Philosophenweg (eine Tag- und eine Nachtsimulation) enthalten war, wurde angeregt eine vertiefende Untersuchung der Fernwirkung der geplanten Bebauung unter Winterbedingungen (laubfreie Gehölze) zu wiederholen und um eine Blickbeziehung vom Schlossgarten zu erweitern. Dieser Anregung wurde Folge geleistet. Die Untersuchung der Blickbeziehungen ist als Anlage 6 der Drucksache beigelegt. Hierbei kann festgestellt werden, dass auch im Winter eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen in der Fernwirkung nicht erkennbar ist. In der Nahwirkung ist in Höhe des Pulverturms eine bauliche Veränderung zwar erkennbar, eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes beziehungsweise des Sachzusammenhangs Schlossumgebung liegt allerdings nicht vor.

Des Weiteren regt die Denkmalpflegebehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe an, dass die Gestaltung der beiden Neubauten überarbeitet werden soll, da zwei gleichartige Gebäude in der villenartigen Umgebungsbebauung untypisch sind. Diese Anregung ist nicht unbegründet, die Umgebung wird in der Tat durch imposante Solitäre geprägt, die über die Baumkrone hinaus ragen und in ihrer Fernwirkung maßgeblich das Orts- und Landschaftsbild bestimmen. Demgegenüber sieht das Konzept des Vorhabenträgers zwei Neubauten vor, die sich hinsichtlich der räumlichen Anordnung und der Höhenentwicklung der baulichen Dominanz des Schlosshotels unterordnen. Eine Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild soll von den Neubauten gerade nicht ausgehen, die Grünzäsur zwischen den Stadtteilen soll auch weiterhin erkennbar sein.

Gleichwohl hat der Vorhabenträger aufgrund dieser Anregungen die Planung der beiden Neubauten Haus B und Haus C geprüft und teilweise überarbeitet, insbesondere aus der einzig öffentlichen Sichtbeziehung vom Schloss-Wolfsbrunnenweg. So wurde bei Haus C das oberste Geschoss in ein Staffelgeschoss umgeändert, Balkone anders angeordnet und die Fassadenfarbe gewechselt. Hierdurch entstehen zwar grundsätzlich keine neue Gebäudetypen, es ist jedoch eine Auseinandersetzung mit der oben genannten Anregung. Der Anregung auf Anbauten und Aufbauten insgesamt zu verzichten wurde allerdings nicht Folge geleistet, da es hierfür keine begründeten öffentliche Belange gibt und die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme beeinträchtigt wird.

Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung findet sich unter Kapitel 8.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

3. Weiteres Verfahren

Mit Zustimmung des Gemeinderates zur vorliegenden Planung wird der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der dazugehörigen Planungsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ergänzend zur öffentlichen Auslegung ist noch der Abschluss eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 Baugesetzbuch zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger erforderlich. 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.

Dr. Eckart Würzner