

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bergheim Großer Ochsenkopf
Städtebauliches Konzept**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 22. Mai 2006

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	18.05.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss stimmt dem städtebaulichen Konzept für den Bereich Großer Ochsenkopf zu und beschließt, das Konzept als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans heranzuziehen. Der Bauausschuss stimmt weiterhin zu, dass Bauvorhaben im Plangebiet nach entsprechender Prüfung zugelassen werden können, wenn sie dem vorliegenden städtebaulichen Konzept entsprechen.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Städtebauliches Konzept
A 2	Lageplan Neubebauung Heidelberg International Scholl
A 3	Ansicht Modell Neubau Erweiterung Heinsteinwerk

Sitzung des Bauausschusses vom 18.05.2006

Ergebnis: einstimmig beschlossen

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 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Diesem Ziel wird mit der Entwicklung des Gebietes gefolgt. Die geplanten Nutzungen entstehen überwiegend auf einer ehemals baulich genutzten Fläche.
WO 9	+	Ziel/e: Ökologisches Bauen fördern
		Begründung: Die neuen Bürogebäude im Bereich des Heinsteinwerkes werden zumindest als Niedrigenergie- und zum Teil als Nullenergiegebäude geplant und errichtet. Dies ist für Gebäude dieser Art richtungsweisend für die Zukunft.
AB 1	+	Ziel/e: Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung erreichen
AB 2	+	Langfristig breites, sozial und ökologisch sinnvolles Arbeitsplatzangebot mit verstärkten regionalen Warenströmen sichern
AB 5	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
		Begründung: Mit dem städtebaulichen Konzept, das eine Mischung von Wohnen und Arbeiten vorsieht wird den o.g. Zielen gefolgt.
Mo 7	+	Ziel/e: „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
		Begründung: Durch die Nähe des Plangebietes zum Stadtteil Bergheim und zu den westlich Wohnquartieren können viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurück gelegt werden. Des Weiteren zeichnet sich das Plangebiet durch einen sehr guten Anschluss an den ÖPNV und durch die Nähe zum Hauptbahnhof aus.
Soz 9	+	Ziel/e: Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen sichern
		Begründung: Durch den Schulneubau kann das Ausbildungsangebot verbessert und erweitert werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Kein Zielkonflikt erkennbar

Begründung:

1. Anlass

Ein Großteil der Flächen des Großen Ochsenkopfes, der früher von der Oberrheinischen Eisenbahn-Gesellschaft (OEG) als Frachtbahnhof genutzt wurde, liegt seit vielen Jahren brach. Lediglich zwei Durchfahrtsgleise am Südrand des Plangebietes dienen heute noch dem Personennahverkehr von Heidelberg nach Mannheim.

Im Jahr 1993 wurde für den Planbereich ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, mit dem Ziel, auf dem Großen Ochsenkopf Wohnungsbau zu errichten. Diese Idee wurde in der Folge wieder verworfen, da über ein Lärmschutzgutachten Schwierigkeiten hinsichtlich der Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort aufgezeigt wurden. Im Jahr 1996 wurde ein Änderungsbeschluss mit dem Ziel gefasst, einerseits die ehemaligen Heinsteinwerke in den Geltungsbereich einzubeziehen und andererseits den Großen Ochsenkopf für eine gewerbliche Nutzung zu sichern.

Für den Planbereich liegt derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Seit dem Aufstellungsbeschluss wurden mehrfach Bauwünsche an die Stadt herangetragen, denen im Bereich des Heinsteinwerkes zum Teil im Vorgriff auf den aufzustellenden Bebauungsplan gefolgt werden konnte. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Südlich des Wieblinger Weges sind auf dem Gelände des ehemaligen Heinstein- bzw. Duravit-Werkes eine Villa und das Fabrikgebäude vorhanden. Zwischen der Villa und dem nunmehr für Büro-, Dienstleistungs und Ausbildungszwecke genutzten Heinsteinwerk befindet sich derzeit ein Kirchengebäude im Bau. Westlich des Heinsteinwerkes wurden im Jahr 2001 Wohngebäude in Reihenhausbauweise errichtet.

2. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept Speer & Partner.

Die Stadt hat im Jahr 2001 das Büro Speer und Partner mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Studie für die an die Bundesstraße 37 (B 37) angrenzenden Bereiche beauftragt. Die Studie wurde im März/April 2002 dem Bauausschuss und Gemeinderat vorgestellt.

Die wesentlichen Empfehlungen aus der Studie sind:

- An städtebaulich besonders hervorzuhebenden Bereichen wie der Fläche des Großen Ochsenkopfes in der direkten Übergangszone zwischen der B 37 und Bergheim sollte sich der "grüne Korridor" zur Stadt hin öffnen.
- Zielvorstellung für diesen Bereich ist deshalb, eine möglichst straßenbegleitende, räumlich wirksame Baustruktur zu entwickeln.
- Durch dieses Maßnahmenbündel kann die B 37 in diesem Abschnitt schrittweise von der Einfahrtschneise zu einer städtischen Hauptstraße mit Alleecharakter aufgewertet werden.

Der Bereich Großer Ochsenkopf schließt unmittelbar an den momentanen Stadteingang der Stadt Heidelberg an. Hier mündet die B 37 in die Bergheimer Straße. In diesem Zusammenhang werden an die Bebauung der Fläche besondere städtebauliche Anforderungen gestellt. Dabei spielen die Bezüge zur B 37 wie auch zur Gneisenaustraße eine besondere Rolle. Aufgrund der zentralen Lage und aus dem städtebaulichen Kontext lässt sich eine recht dichte Bebauung ableiten. Die Bereiche an der Brücke des Wieblinger Weges und insbesondere am Übergangsbereich der B 37 in die Bergheimer Straße eignen sich für eine städtebauliche Akzentuierung. Bei der Entwicklung der Varianten wurde eine mögliche Restriktion durch ein Fremdgrundstück beachtet.

Bebauungskonzepte

In dem im Jahr 2002 ausgewählten städtebaulichen Konzept reiht sich die Bebauung entlang der Straße auf. Die Hauptgebäude der verschiedenen Unternehmen stehen wie Scheiben parallel zur B 37, in einer Mäanderform gliedern sich die Nebengebäude an das Hauptgebäude an. In diesen Gebäuden können Laboreinheiten, Besprechungsräume etc. untergebracht werden.

Private Hofbereiche entstehen, die entweder offen oder zur Straße hin geschlossen werden können (Glasfassade). So gibt es kleinere private Grünbereiche in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Arbeitsplätzen.

Abb. städtebauliches Konzept Speer & Partner 2002



Überarbeitung und Fortentwicklung des Städtebaulichen Konzepts

Das im Speer-Konzept vorgesehene Heranrücken der Bebauung an die B 37 wird derzeit noch durch die Einstufung der B 37 als anbaufreie Bundesstraße verhindert. Trotz der eigentlich innerörtlichen Lage, hält das Regierungspräsidium an dem 20 m Abstand, der durch das Bundesfernstraßengesetz vorgesehen ist, fest. Langfristig wäre eine Ausrichtung der B 37 als Stadtstraße mit Erschließungsfunktion vorstellbar. In der Zwischenzeit muss das Konzept auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen ausgerichtet werden, ohne die zukünftige Entwicklung zu verhindern. Weiterhin bedarf das Städtebauliche Konzept auch wegen der Planungen für den Neubau der „Heidelberg International School“ einer Überarbeitung und Fortentwicklung. Während im westlichen Teilbereich um das Heinsteinwerk die Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist, bietet die Brachfläche des Großen Ochsenkopfes die Chance, die aufgestellten städtebaulichen Ziele zu verwirklichen.

Westlicher Teilbereich ehemaliges Heinsteinwerk

Der westliche Abschnitt ist geprägt durch die Bebauung des Heinsteinwerkes und die östlich angrenzenden Reihenhäuser. Die noch bestehende Baulücke (Flurstück 3987/3) zwischen dem Heinsteinwerk und der baulich etwas aus der Reihe fallenden Mormonenkirche soll durch einen sechsgeschossigen Büro-Neubau geschlossen werden. Für diesen wurde kürzlich ein Bauantrag eingereicht (siehe Anlage 3).

Die ehemalige Heinsteinvilla (Flurstück 4114/1) soll künftig, sofern sie für die Schulnutzung nicht mehr benötigt wird, durch einen Anbau ergänzt, für eine Büro-Dienstleistungsnutzung zur Verfügung stehen. Hierfür liegt ebenfalls ein Bauantrag vor.

Östlicher Teilabschnitt Großer Ochsenkopf

Die generellen städtebaulichen Ziele für den Großen Ochsenkopf sind:

- Heranrücken der Bebauung an die B 37,
- Schaffung einer straßenbegleitenden, räumlich wirksamen Baustruktur,
- Aufwertung der B 37 als Stadtstraße.

Heidelberg International School HIS

Der Große Ochsenkopf soll künftig im westlichen Teilbereich durch den Neubau der Heidelberg International School geprägt werden. Das Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 5.000 m² zwischen B 37 und OEG-Trasse errichtet werden. Die Internationale Schule hat derzeit ihren Standort in der ehemaligen Heinsteinvilla. Die Entwicklung der Schülerzahlen seit der Ansiedlung der Schule in Heidelberg im Jahre 2003 und die Prognosen für die weitere Entwicklung ergeben einen massiven Raumbedarf, der sich nur über einen Neubau abdecken lässt. Vorgesehen ist im Endausbau eine Schule die bis zum Abitur führt. Die Konzeption des Architekturbüros Schmitt, Kasimir und Partner aus Karlsruhe sieht ein abschnittsweise zu realisierendes Schulgebäude vor. Im Endausbau ist hier ein langgestrecktes zur B 37 hin orientiertes zweigeschossiges Gebäude vorgesehen. Zur OEG hin setzt sich das Gebäude in kammartigen Strukturen fort, in Richtung Osten soll eine Sporthalle das bauliche Ende definieren (siehe Anlage 2).

Gewerbegebiet Gneisenaustraße

Die verbleibende Fläche zwischen dem Schulgebäude und der Gneisenaustraße umfasst eine Fläche von ca. 8.000 m². Dieser Bereich soll künftig als Büro-, Forschungs-, bzw. Dienstleistungsstandort genutzt werden. Dazu wird eine robuste, belastbare städtebauliche Struktur vorgegeben, die diesen Bereich in drei klar definierte Abschnitte gliedert. Nach Norden und nach Osten hin bildet die Bebauung einen Rücken zu den Verkehrsstrassen B 37 und Gneisenaustraße, während sich die Bebauung nach Süden hin in ruhige gut belichtete Innenhöfe öffnet.

Südlich einer geplanten Stichstraße setzt sich die Bebauung in Form eines Riegels fort, der das Gebiet zu den Bahntrassen hin abschirmt.

3. Erschließung

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die OEG und die vorhanden zwei Haltestellen sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Des Weiteren ist der Hauptbahnhof nur ca. 600 m vom Plangebiet aus entfernt und damit auch fußläufig erreichbar.

Fuß- und Radwege

Entlang der OEG soll ein Fuß- und Radweg geführt werden, der künftig den Schwarzen Weg ersetzen soll. Der Weg soll in Richtung Westen über die OEG-Haltestelle hinaus verlängert werden. Dadurch wird die Anbindung der Büro- und Schulungsnutzungen im Bereich des Heinsteinwerkes an den ÖPNV deutlich verbessert. Mittelfristig wird die Erschließung dieses Bereiches noch deutlich durch die im Zusammenhang mit der Bahnstadt geplante Fußgängerbrücke aufgewertet.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließungssituation soll im westlichen Abschnitt in der ersten Stufe beibehalten werden. Die Erschließung erfolgt über den Wieblinger Weg, der in Richtung Osten durch den gegenläufigen Ausbau ertüchtigt wurde. Generelles Ziel ist es, den Planbereich direkt an die B 37 anzubinden. Die genaue Ausformung dieser Anbindung bedarf noch der weiteren Abstimmung.

Für den östlichen Abschnitt ist eine Anbindung an die Gneisenaustraße über eine neue Stichstraße in Verlängerung der Blücherstraße vorgesehen.

Die Idee das Plangebiet insgesamt mittels einer Verbindungsstraße zu erschließen, die von der Gneisenaustraße bis zum Wieblinger Weg führt, wurde auf Grund der geringen Tiefe der verbleibenden Baufelder an der Schmalstelle im östlichen Teilbereich geprüft und wieder verworfen.

4. Weiteres Vorgehen

Auf Basis des Städtebaulichen Konzeptes soll der Bebauungsplan weitergeführt werden.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg