

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Neuenheim "Mathematikon"
hier: Zustimmung zum Antrag des
Vorhabenträgers und Einleitung eines
Bebauungsplanverfahrens**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim, Handschuhsheim	04.10.2011	Ö	() ja () nein () ohne	
Bauausschuss	18.10.2011	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	10.11.2011	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Bezirksbeiräte Handschuhshheim / 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 01	Antrag auf Einleitung -Vertraulich-Nur zur Beratung in den Gremien-
A 02	Geltungsbereich
A 03	Bebauungskonzept
A 04	Entwicklungskonzept Berliner Straße 2008

A. 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:
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 vorwiegend 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.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Das zu bebauende Grundstück liegt an der Berliner Straße im Stadtteil Neuenheim und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Um die Bebauung zu ermöglichen, sollen temporäre Parkplätze auf einer Fläche zwischen der Straße im Neuenheimer Feld und dem Klausenpfad hergestellt werden. Mittelfristig ist der Bau von weiteren Parkhäusern im Neuenheimer Feld vorgesehen. Das Grundstück ist derzeit noch Teil des Flurstücks 5932, soll aber aus diesem als eigenständiges Flurstück heraus geteilt werden.

Das Bauvorhaben umfasst insgesamt drei Baukörper: Bauteil A, das Mathematikon, ein Institutsgebäude insbesondere für die Mathematische Fakultät und das Bauteil B, das aus zwei ergänzenden Bürogebäuden mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss besteht.

Bauherr ist die Mathematikon Heidelberg GmbH (Gesellschaft nach Schweizer Recht) & Co. KG. Kommanditist dieser Kommanditgesellschaft ist die Klaus Tschira Stiftung in Heidelberg. Die Klaus Tschira Stiftung wird nach Fertigstellung des „Mathematikons“ das Bauteil A der Universität Heidelberg schenken.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplan Region Rhein-Neckar-Odenwald - Teilregionalplan Einzelhandel
Für den baden-württembergischen Teil der Metropolregion Rhein-Neckar gibt es seit 1994 den verbindlichen Regionalplan Unterer Neckar. Er ist das Planungsinstrument, mit dem die gesamträumliche Entwicklung gesteuert wird. Im „Teilregionalplan Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel“ ist die Berliner Straße als zentralörtlicher Standortbereich ausgewiesen. Zentralörtliche Standortbereiche sind als zusammenhängende, städtebaulich gewachsene Siedlungsbereiche definiert, in dem neben Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in diesen zentralörtlichen Standortbereichen zulässig.

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. Da im Zusammenhang mit dem Vorhaben großflächiger Einzelhandel geplant ist, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Stadtteilrahmenplan Neuenheim 2002

Die städtebauliche Entwicklung der Berliner Straße ist bereits Gegenstand des Stadtteilrahmenplans Neuenheim. 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.

Konzept 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 und bieten somit flexible Gestaltungsmöglichkeiten (Gebäudehöhen bis 28,60 m).

In Bezug auf den Einzelhandel sieht das Entwicklungskonzept für den Bereich „Platz Mitte“ die Einrichtung eines Quartierszentrums mit Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung mit ca. 3.0000 m² Verkaufsfläche vor.

Der Gemeinderat hat am 23.07.2008 dem Zielkonzept Berliner Straße zugestimmt und beschlossen, das Konzept für die anstehenden Entwicklungsabschnitte, den damit verbundenen

Wettbewerbsausschreibungen und der darauf 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 11.09.00), der im September 1961 rechtskräftig wurde. Im Bebauungsplan ist das Grundstück als Grünfläche festgesetzt, eine Überbauung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

Fazit Planungsvorgaben

Da es für das angestrebte Vorhaben kein Baurecht gibt, ist die Mathematikon Heidelberg GmbH (Gesellschaft nach Schweizer Recht) & Co. KG an die Stadt mit der Bitte herantreten, das erforderliche Baurecht für die geplanten Gebäude zu schaffen. Ein erstes Entwurfskonzept des Architekturbüros Bernhardt und Partner aus Darmstadt ist dem Antrag beigelegt.

3. Bebauungskonzept Mathematikon

Das Konzept „Mathematikon“ umfasst einen Neubau für die Universität Heidelberg (Bauteil A) sowie zwei neue Bürogebäude mit einem Geschäftsanteil im Erdgeschoss (Bauteil B).

Bauteil A ist ein Seminar- und Institutsgebäude für Forschung, Lehre, Studium und Weiterbildung für die Fakultäten Mathematik und Informatik sowie dem Interdisziplinären Zentrum für Wissenschaftliches Rechnen. Im Bauteil B sind im Erdgeschoss Läden und Geschäfte zur Nahversorgung untergebracht; in den Obergeschossen sind Büro- und Nutzflächen vorgesehen, die auch für universitätsnahe Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Aufteilung der Baumassen entwickelt sich aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Berliner Straße“ (2008), welches die sichtbare Freistellung der Hochhäuser des zoologischen und geologischen Institutes der Universität wünscht.

Die Gebäudehöhen von Bauteil A mit ca. 28,55 m zur Einfahrtsstraße in Verlängerung der Mönchhofstraße nehmen die im Konzept geforderte „Torsituation“ zum Universitätsgelände auf, welche später als zentraler Zugang (Platz „Mitte“) zur Universität gesehen wird. Der rein universitäre Neubau, der auch den Haupteingang an diesem Platz haben wird, setzt die intendierte Kopfsituation vollständig um. Zwischen den Bauteilen A und B soll ein Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität als internes Verbindungsglied dienen. Mit Kommunikationsgelegenheiten und gastronomischen Angeboten wird dieser ein vielfältiges Angebot und belebende Abwechslungen erhalten.

Die Einzelhandelnutzungen werden vollständig im nördlichen Bereich (Bauteil B) untergebracht und über einen zentralen innenliegenden Hof angedient.

Das Bauteil B folgt mit einer Höhe von ca. 21,15 m im Mittelbau und ca. 24 m beim nördlichen Baukörper zum Platz „Nord“ (Am Neuenheimer Feld) den Anregungen des Entwicklungskonzeptes an dieser Stelle. Mit dem an die Höhenentwicklung des gegenüberliegenden Neubaus Campushotels angepassten Gebäude soll der nördliche Platz als weiterer Zugang zur Universität gefasst werden.

Mit dem Entwurfsstand des nördlichen Bauteils ohne eine Akzentuierung des Einfahrtbereiches, weicht der Vorhabenträger vom Entwicklungskonzept ab. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese Gestaltung in der weiteren Feinplanung noch einmal überprüft werden. Eine weitere Abweichung vom Entwicklungskonzept ist ebenfalls im Bauteil B zu finden, da hier die Erdgeschoßzone als durchgängiges Bauteil für die ebenerdige Anordnung der Märkte geplant ist, während das Entwicklungskonzept zwei getrennte Gebäude vorgesehen hat. Mit der vorgelegten Konzeption wird das Quartierszentrum nach Norden verschoben, während der zentrale Zugang zur Universität der rein universitären Nutzung vorbehalten bleibt.

Unter Bauteil B ist eine zweigeschossige Tiefgarage angeordnet mit einer zentralen Ein/Ausfahrtssituation. Damit gekoppelt wird ebenso der gemeinsame Andienungshof der Märkte. Für die weitere Planung muss auch die Situation nördlich des Vorhabengrundstücks im Zusammenhang mit der geplanten Straßenbahnhaltestelle und daraus resultierenden Veränderungen der Verkehrsflächen betrachtet werden.

4. Einleitungsbeschluss

Das Planungsrecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt. Das betreffende Grundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens soll das Grundstück herausgetrennt 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 pflichtgemäßen 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 Bebauungskonzept die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Information der Fachbehörden durchgeführt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel