

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 16. November 2011

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 <b>-Vertraulich-Nur zur Beratung in den Gremien-</b>
A 02	Geltungsbereich
A 03	Bebauungskonzept
A 04	Entwicklungskonzept Berliner Straße 2008
A 05	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion mit Datum vom 18.10.2011 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011</b>
A 06	Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / gen.hd mit Datum vom 18.10.2011 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011</b>
A 07	Inhaltlicher Antrag der FWV mit Datum vom 18.10.2011 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011</b>
A 08	Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / gen.hd mit Datum vom 10.11.2011 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2011</b>

## Sitzung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim vom 04.10.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim vom 04.10.2011

### 2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neuenheim „Mathematikon“ hier: Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Beschlussvorlage 0293/2011/BV

Der Vorsitzende stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Dipl.-Ing. Stefan Läufer vom Büro Fahle Stadtplaner Partnerschaft geht anhand einer PowerPoint Präsentation auf das Entwicklungskonzept Berliner Straße 2008 und die Geschichte des Mathematikons ein und stellt das Projekt ausführlich vor.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Neuenheim:

Bezirksbeirat Dr. Rubik, Bezirksbeirätin Hamann, Bezirksbeirätin Ernst, Bezirksbeirätin Gerlitz

Bezirksbeirat Handschuhsheim:

Bezirksbeirat Stierle, Bezirksbeirätin Sauer, Bezirksbeirat Pollich, Bezirksbeirat Bechtel, Bezirksbeirätin Schmidt-Sielaff, Bezirksbeirat Seeger-Kelbe

Folgende Hauptargumente wurden in der Diskussion vorgetragen:

- Es gebe zu wenige Querungsmöglichkeiten und die Massivität der Bebauung habe eher trennende Wirkung zum Neuenheimer Feld.
- Durch eine Bebauung auf diesem Gebiet ergeben sich klimatische Veränderungen wie zum Beispiel Temperaturerhöhungen, da die Frischluftzufuhr fehle. Auch optisch werde durch den Wegfall der Bäume eine Grünfläche fehlen.
- Es werde befürchtet, dass sich das Verkehrsaufkommen aufgrund der geplanten Nahversorgungsangebote erhöhe und massiv motorisierter Individualverkehr angezogen werde.
- Das Entwicklungskonzept Berliner Straße sei bereits im Jahr 2008 von den Bezirksbeiräten mehrheitlich abgelehnt worden.
- Die Bezirksbeiräte kritisieren die vielen einzelnen vorhabenbezogenen Bebauungspläne. Sie äußern den Wunsch, es solle einen Bebauungsplan für das gesamte Areal geben, über den man abstimmen könne (keine „Salami-Taktik“).
- Das Engagement der Klaus-Tschira-Stiftung sei lobenswert und man sei auch nicht grundsätzlich gegen die Einrichtung eines Seminar- und Institutsgebäudes. Die kommerzielle Nutzung des Gebäudeteils B werde jedoch nicht befürwortet.
- Das Entwicklungskonzept Berliner Straße sei eine gute Grundlage. Insgesamt sei jedoch die Architektur zu geschlossen und abweisend, sie wirke wie ein Wall („Berliner Mauer“). Kritisiert wird vor allem die durchgehende Fläche des Bauteils B im Erdgeschoss (fehlender Durchgang im Vergleich zum Entwicklungskonzept).

- Für eine Nahversorgung sei dies der falsche Standort, da die Fußläufigkeit nur bedingt gegeben sei (schlechte Querungsmöglichkeit von Neuenheim, Randlage für Zielgebiet Neuenheimer Feld).
- Auch die Universität habe Bedenken bei der kommerziellen Nutzung (weiterer Unruhefaktor an der Berliner Straße).
- Die Frage der Parkplatzproblematik kommt auf. Wo werden die weggefallenen Parkplätze ersetzt? Könnte man ein drittes oder viertes Tiefgaragengeschoss einplanen?

Herr Krug vom Stadtplanungsamt betont, dass sich das Projekt an der Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes Berliner Straße 2008 orientiere und durch die Dichte und die Art der Nutzung viele Menschen von beiden Seiten der Berliner Straße anziehen werde. Dadurch entstünden neue Begegnungen und Verknüpfungen von Wissenschaften und Stadtgesellschaft. Auch die Kombination mit dem Nahversorgungszentrum sei im Sinne des Entwicklungskonzeptes. Der Standort sei eher eine Mittenlage als eine Randlage. Die guten Erreichbarkeiten im Fußgänger-, Rad- und öffentlichen Verkehr werden im Vergleich mit vielen anderen Lagen zu eher geringen Verkehrsmengen im motorisierten Individualverkehr führen.

Herr Läufer sagt zu, den Vorschlag bezüglich eines dritten oder vierten Tiefgaragengeschosses zu prüfen und die Antwort im weiteren Verfahren nachzureichen.

In einer kurzen **Sitzungsunterbrechung von 21:06 Uhr bis 21:11 Uhr** macht Herr Stroux, Leiter des Universitätsbauamtes Heidelberg, deutlich, dass provisorische Parkplätze eingerichtet werden, bis das neu geplante Parkhaus in der Nähe des Max-Planck-Instituts fertiggestellt sei.

Herr Schuhmann, Projektsteuerer der Bauangelegenheiten der Klaus-Tschira-Stiftung, erläutert auf Nachfrage der Bezirksbeiräte kurz die Rechtsform der Stiftung.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung und Abschluss der Diskussionsrunde stellt der Vorsitzende den Beschlussvorschlag der Verwaltung getrennt in beiden Gremien zur Abstimmung:

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Die Bezirksbeiräte Handschuhsheim / 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.*

**Abstimmungsergebnis Neuenheim: abgelehnt mit 3:5:2 Stimmen**

**Abstimmungsergebnis Handschuhsheim: abgelehnt mit 1:9:2 Stimmen**

Im Anschluss stellt Bezirksbeirätin Schmidt-Sielaff den **Antrag**:

Bezirksbeirat Bechtel soll als Berichterstatter in den Bauausschuss am 18. Oktober 2011 entsandt werden.

**Abstimmungsergebnis Neuenheim und Handschuhsheim: mehrheitlich beschlossen**

Bezirksbeirat Pollich erläutert zu seinem Abstimmungsverhalten, dass sich die Ablehnung nicht grundsätzlich gegen die geplante Bebauung, sondern vielmehr gegen die vielen vorhabenbezogenen Bebauungspläne richte. Er formuliert daher folgenden **Antrag**, der vom Vorsitzenden zur Abstimmung gestellt wird:

Die Verwaltung möge zuerst den seit 10 Jahren ruhenden Bebauungsplan mit frühzeitiger Einbeziehung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim ausarbeiten, bevor über die einzelnen Objekte an der Berliner Straße, zwischen der Straße am Neuenheimer Feld (im Norden) und Jahnstraße (im Süden), entschieden wird.

**Abstimmungsergebnis Neuenheim und Handschuhsheim: mehrheitlich beschlossen**

**Neue Beschlussempfehlung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim:**

*Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird abgelehnt.*

*Bezirksbeirat Bechtel wird als Berichterstatter in den Bauausschuss am 18. Oktober 2011 entsandt.*

*Die Verwaltung möge zuerst den seit 10 Jahren ruhenden Bebauungsplan mit frühzeitiger Einbeziehung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim ausarbeiten, bevor über die einzelnen Objekte an der Berliner Straße, zwischen der Straße am Neuenheimer Feld (im Norden) und Jahnstraße (im Süden), entschieden wird.*

**gezeichnet**

Hans-Joachim Schmidt

Vorsitzender

**Ergebnis:** abgelehnt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011

### 2.1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neuenheim „Mathematikon“ hier: Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens**

Beschlussvorlage 0293/2011/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Als Tischvorlagen werden im Bauausschuss verteilt:

- Anlage 05: Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion vom 18.10.2011
- Anlage 06: Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / generation.hd vom 18.10.2011
- Anlage 07: Inhaltlicher Antrag der Freien Wähler Heidelberg vom 18.10.2011

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Herr Läufer vom Büro Fahle Stadtplaner Partnerschaft stellt anhand eines Power-Point-Vortrages das Projekt vor. Er zeigt unter anderem die geänderten Planungen, die nun im nördlichen Teil des Baukörpers B einen Durchgang vorsehen. Des Weiteren wurden in den Plänen die Haltestellen der Straßenbahn dargestellt.

Von den Bezirksbeiräten Neuenheim und Handschuhsheim wurde Herr Bezirksbeirat Bechtel in den Bauausschuss entsandt. Er berichtet aus der gemeinsamen Sitzung der Bezirksbeiräte.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel verweist darauf, dass man am Anfang des Verfahrens stehe. Im Laufe des Verfahrens würden dann die Bürger informiert, Anregungen eingeholt und diese abgewogen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Krczal, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Jakob, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Wetzel, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadträtin Faust-Exarchos

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Der Klaus-Tschira-Stiftung wird nachdrücklich Dank ausgesprochen.
- Das Vorhaben stelle eine an dieser Stelle notwendige bauliche Verbesserung dar.
- Das den Planungen zu Grunde liegende Konzept sei nahezu einstimmig vom Gemeinderat so beschlossen worden. Das Vorhaben orientiere sich an den Vorgaben des Gemeinderates.
- Eine bauliche Entwicklung ins Handschuhsheimer Feld werde seitens der Stadt abgelehnt. Somit seien der Universität an anderer Stelle Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Die für das Mathematikon vorgesehenen Flächen seien hierfür geeignet.
- Auf die Kritikpunkte der Bezirksbeiräte habe das planende Büro zum Teil bereits reagiert.
- Die Bebauung sei durch den Durchbruch zwischen den Baukörpern A und B und den zusätzlichen Durchbruch im nördlichen Teil des Baukörpers B nicht zu kompakt.

- Zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten auf dem Gelände Im Neuenheimer Feld seien überfällig und würden begrüßt.
- Es entstehe kein städtischer Boulevard an der Berliner Straße, da die Ostseite der Straße nicht einbezogen werde. Dieses Problem ergebe sich bereits aus dem zu Grunde liegenden Konzept.
- Die hohen Gebäude bewirkten eine Abgrenzung zwischen Universität und Stadt.
- Der breitere Fuß- und Radweg an der stark befahrenen Berliner Straße werde begrüßt, ebenso die vorgesehene Gastronomie.
- Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sei erfahrungsgemäß nicht ausreichend. Dies gelte gerade auch im Hinblick auf die momentane öffentliche Diskussion.
- Die Bürger hätten die Möglichkeit sich zu informieren, so sei die heutige Sitzung des Bauausschusses öffentlich und das Konzept sei bereits in der Zeitung dargestellt gewesen.
- Es gebe die Möglichkeit einer weiteren „Fuge“ zwischen den Baukörpern durch Absenken von Läden in das Untergeschoss und das teilweise Zurücknehmen der Fassade.
- Gibt es die Möglichkeit an der Mönchhofstraße und der Haltestelle Technologiepark durch Beschilderungen oder Markierungen Fuß- und Radweg getrennt zu führen?

Zur Absenkung von Läden in das Untergeschoss erklärt Herr Läufer, dass diese nicht angenommen würden.

Stadtrat Krczal bestätigt, dass sich der beabsichtigte Antrag der SPD (Anlage 05), die Lage der Haltestellen und Führung der Neuenheimer-Feld-Straßenbahn nach den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen und in den Plänen darzustellen, erledigt habe, da dies durch das Büro erfolgt sei.

Stadträtin Dr. Lorenz bestätigt, dass sich der beabsichtigte Antrag der Freien Wähler (Anlage 07), die Möglichkeit zu prüfen, einen Durchgang zwischen den beiden Blöcken zu schaffen durch die geänderte Planung erledigt habe.

Der Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / generation.hd (Anlage 06), eine Bürgerinformationsveranstaltung noch vor der kommenden Gemeinderatssitzung durchzuführen, wird diskutiert. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erklärt, dass Bürgerbeteiligung wichtig sei, im Bebauungsplanverfahren gebe es per Gesetz eine frühzeitige Bürgerbeteiligung. Wichtiger als eine weitere Bürgerveranstaltung sei die Gestaltung dieser Veranstaltung. Der Zeitraum bis zur Beratung im Gemeinderat sei zu kurz. Er schlägt darüber hinaus vor, die Bürgerveranstaltung für die Vorhaben Mathematikon und Campus Hotel gemeinsam durchzuführen. Da das Verfahren bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch Sache des Vorhabenträgers sei, sei dies zunächst mit beiden Vorhabenträgern zu besprechen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel schlägt vor, dem Vorhabenträger in Anbetracht der derzeitigen Diskussion die möglichst frühe Durchführung einer Informationsveranstaltung zu empfehlen. Diesem Vorschlag wird zugestimmt. Er schlägt weiter vor, Punkt 2 des Antrages nicht jetzt zu beschließen, sondern im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss im Zusammenhang mit Bürgerbeteiligung allgemein zu diskutieren. Dem wird ebenfalls zugestimmt.

Herr Bechtel geht auf den Antrag der Bezirksbeiräte ein, zunächst einen Bebauungsplan für das Gesamtgebiet zu erarbeiten, bevor über einzelne Objekte entschieden wird. Hintergrund sei auch, dass beide Verfahren parallel geführt werden sollen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel antwortet, dass auf eine Angebotsplanung durch die Stadt bewusst verzichtet worden sei. Der Gemeinderat bleibe jedoch auf jeden Fall Herr des Verfahrens.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die geänderte Beschlussempfehlung der Bezirksbeiräte zur Abstimmung.

**Neue Beschlussempfehlung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim:**

*Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird abgelehnt.*

*Bezirksbeirat Bechtel wird als Berichterstatter in den Bauausschuss am 18. Oktober 2011 entsandt.*

*Die Verwaltung möge zuerst den seit 10 Jahren ruhenden Bebauungsplan mit frühzeitiger Einbeziehung der Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim ausarbeiten, bevor über die einzelnen Objekte an der Berliner Straße, zwischen der Straße am Neuenheimer Feld (im Norden) und Jahnstraße (im Süden), entschieden wird.*

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 01:12:00 Stimmen**

Sodann stellt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

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

gezeichnet

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

*Ja 12 Nein 01 Enthaltung 00*



## Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2011

### 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neuenheim „Mathematikon“ hier: Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Beschlussvorlage 0293/2011/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Der Oberbürgermeister weist auf die Beratung in der Bauausschusssitzung vom 18.10.2011 hin.

Es melden sich zu Wort: Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Krczal, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Hommelhoff

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff begründet den als Tischvorlage verteilten **Antrag** der Fraktionsgemeinschaft Bündnis' 90/Die Grünen und generation.hd vom 10.11.2011.

Folgende Anregungen und Fragen sollen im Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens beantwortet werden:

1. Sind für die Bäume auf den Parkplätzen, die im Bereich des Bauvorhabens stehen und gefällt werden müssen, Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen? Und wenn ja, auf welchen Flächen?
2. Ist ein höherer Durchgang – eventuell über 2 Stockwerke - durch das Gebäude im Abschnitt B möglich? Damit könnte eine großzügigere die Fassade auflockernde Wirkung erzielt werden.
3. Kann das Gebäude für den Einzelhandel um 2 - 3 m von den Raumkanten der benachbarten Gebäude zurückversetzt werden? Durch die Ausbildung eines damit gewonnen, kleinen Vorplatzes könnte die Fassade besser gegliedert werden.

Im Meinungs austausch geht es im Wesentlichen um

- den Dank an die Klaus Tschira Stiftung für die großzügige Unterstützung,
- die aufgenommenen Optimierungsvorschläge,
- die bauliche Entwicklung der Universität und
- die Bürgerbeteiligung.

Der Oberbürgermeister erklärt, dass Herr Dr. Tschira zugesagt habe, zum weiteren Verfahren eine Informationsveranstaltung durchzuführen. Die Verwaltung werde die entsprechenden Modalitäten dafür noch abstimmen.

Er ruft den Beschlussvorschlag der Verwaltung **unter dem Hinweis**, dass die im Antrag der Fraktionsgemeinschaft Bündnis' 90/Die Grünen und generation.hd **gegebenen Anregungen und gestellten Fragen im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet beziehungsweise beantwortet werden**, zur Abstimmung auf.

**Beschluss des Gemeinderates:**

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

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Nein 2*

## 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 <b>Begründung:</b> Formulierung von gemeinsamen baulichen Zielen, Entwicklungsmöglichkeiten für die Universität werden aufgezeigt. <b>Ziel/e:</b>
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
AB 6	+	Innovative Unternehmen ansiedeln <b>Begründung:</b> 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. <b>Ziel/e:</b>
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern <b>Begründung:</b> Der Schwerpunkt des Konzepts liegt in der Schaffung von urbanen Räumen <b>Ziel/e:</b>
Q 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> 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 gesamt-räumliche 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 m<sup>2</sup> 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 Wettbe-

werbsausschreibungen 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 beigefügt.

## **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 Einzelhandelsnutzungen 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