

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Neuenheim "Mathematikon"  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	16.10.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.10.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuenheim Mathematikon“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 2 zur Drucksache) wie in Anlage 1 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3 zur Drucksache) in der Fassung vom 14. September 2012 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuenheim Mathematikon“ in der Fassung vom 14. September 2012 (Anlage 4 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 25. August 2012 (Anlage 5 zur Drucksache)*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Vorschlag für die Behandlung der Stellungnahmen der Fachbehörden
A 02	Stellungnahmen der Fachbehörden
A 03	Vorhaben- und Erschließungsplan
A 04	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
A 05	Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
A 06	Einzelhandelsgutachten-Nachtrag

## 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 AB 6	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen 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 „Mathematikon“ das Bauteil A der Universität Heidelberg schenken.

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des „Bebauungsplans Neues Universitätsgebiet“ (Bebauungsplan 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 Bebauungsplans 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.

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 herangetreten, das erforderliche Baurecht für die geplanten Gebäude zu schaffen.

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

## **2. Bisheriges Verfahren**

### **Form des Verfahrens**

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB), der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt, soll eine Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben „Mathematikon“ geschaffen werden. Die Vorhabenpläne des Architekten werden zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und müssen nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags verbindlich umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Er erfordert keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Baugesetzbuch weil die festgesetzte Grundfläche zusammen mit dem in sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang stehenden Bebauungsplan „Campushotel“ rund 14.000 qm, und damit deutlich unter 20.000 qm beträgt.

Auch die durchgeführte „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach Anlage 1 Nr. 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestätigt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung trotz „großflächigem Einzelhandel“ nicht erforderlich ist und der Bebauungsplan damit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst werden kann.

Zur Erhöhung der Transparenz und zur Verbesserung der Bürgerbeteiligung, wurde der nach § 13a BauGB mögliche Verzicht der frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3. Absatz 1 BauGB nicht wahrgenommen, sondern das zweistufige Verfahren mit der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit und der Fachbehörden sowie einer Umweltprüfung durchgeführt.

### **Verfahrenseinleitung**

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Vor der Einleitung des Verfahrens wurden die Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim gehört. Die Einleitung des Verfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von den Bezirksbeiräten mehrheitlich abgelehnt.

Mit Beschluss vom 10.11.2011 hat der Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mathematikon beschlossen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden**

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23.11.2011 im Stadtblatt. Die Unterlagen standen ab dem 23.11.2011 im Internet zur Verfügung. Mit Schreiben vom 23.11.2011 wurden die Behörden über die Planung informiert und aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.

Am 01.12.2011 erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung im Gebäude Bioquant der Universität Im Neuenheimer Feld 267. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde darüber hinaus im Zeitraum der Bürger- und Behördenbeteiligung vom 28.11.2011 bis 12.12.2011 die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen eingeräumt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Fachbehörden wurden tabellarisch aufgelistet und mit einem Behandlungsvorschlag versehen (Anlage 4).

### **Informationsveranstaltung**

Am 26.04.2012 haben Stadt und Vorhabenträger die Öffentlichkeit über den Stand der Planung, die erfolgten Änderungen und die Inhalte der Gutachten informiert. Diese Informationsveranstaltung war kein Bestandteil des rechtlich vorgeschriebenen Verfahrens, sondern ein Angebot des Vorhabenträgers und der Stadt Heidelberg an die Öffentlichkeit sich über den Verfahrensstand vor der formalen Beschlussfassung zu informieren.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 28.06.2012, nach Vorberatung im Bezirksbeirat Neuenheim/Handschuhsheim am 08.05.2012 und im Bauausschuss am 22.05.2012, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt vom 04.07.2012 in der Zeit vom 12.07.2012 bis einschließlich 24.08.2012 öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen eingegangen.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 12.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 1 behandelt.

### **3. Satzungsbeschluss**

Mit dem zu fassenden Satzungsbeschluss liegen die Voraussetzung für eine Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben Mathematikon vor. Nach der Offenlage und der Beteiligung der Fachbehörden erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplans ist unverändert.

Zum Vorhaben wurde gemäß § 12 Baugesetzbuch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger geschlossen (0196/2012/BV). In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.
- die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

gezeichnet

Bernd Stadel