

Planungsbrief Nr. 66

Bebauungsplan „Handschuhsheim – Quartier am Neckarkanal nördlich des Tiergartenschwimmbades“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Heidelberg

Anlass und Ziel der Planung

Im Heidelberger Stadtteil Handschuhsheim soll auf den Grundstücken Tiergartenstraße 15 und 17 ein neues, Nutzungsgemischtes Quartier entstehen, das campusnahe Wohnen mit gewerblichen und forschungsnahen Nutzungen kombiniert.

Auf dem Grundstück der Tiergartenstraße 17 befindet sich heute das markante, sechseckig-gegliederte ehemalige Gebäude des Springer-Verlags. Der Baukörper wurde Anfang der 1980er-Jahre erbaut und von dem Medienhaus über 40 Jahre für wissenschaftliche Publikationen genutzt. Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) und die KRAUSGRUPPE aus Heidelberg haben Gebäude und Grundstück bereits im Jahr 2022 erworben. Nach dem Auszug des Springer-Verlags soll das zentrale Gebäude nun in weiten Teilen erhalten und grundlegend saniert werden. Teil des Umgiffs ist ebenfalls das im Eigentum der KRAUSGRUPPE befindliche Bürogebäude der Tiergartenstraße 15. Für beide Bestandsgebäude sind im Schwerpunkt Büro- und Labornutzungen im Kontext der nahegelegenen universitären und forschungsbezogenen Einrichtungen vorgesehen. Auf den heute nicht bebauten Teilflächen der beiden Grundstücke sollen zusätzlich zwei große Hofbebauungen in offener Bauweise errichtet werden, die unter anderem die geplante Wohnnutzung ermöglichen.

Das 2,29 ha große Gelände befindet sich zwar im Stadtteil Handschuhsheim, dabei jedoch am äußersten nordwestlichen Rand des Masterplangebietes „Im Neuenheimer Feld“ (kurz: INF). Der Campus INF beherbergt als bedeutender Wissenschafts- und Forschungsstandort überwiegend universitäre Einrichtungen und Teile des Universitätsklinikums. Für den Campus INF wurde in den vergangenen Jahren ein Masterplan erarbeitet, der die campusnahe Weiterentwicklung des ehemaligen Springer-Verlag-Gebäudes ebenfalls stützt.

Ziel des Vorhabens ist es einerseits, die freigewordene Immobilie im Sinne der Nachhaltigkeit einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen. Andererseits soll die sich für das „Neuenheimer Feld“ bietende Chance genutzt werden, mit reduzierten Vorlaufzeiten dringend benötigten campusnahen Wohnraum zu schaffen.

Um dafür eine dem besonderen Standort am Neckar und dem unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft angemessene Bebauungsstruktur zu finden, haben die beiden Grundstückseigentümer mit städtebaulich-fachlicher Unterstützung des Büros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS aus Karlsruhe in den vergangenen beiden Jahren ein kooperatives Werkstattverfahren mit mehreren Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro durchgeführt. Auf Grundlage der daraus gewonnen Erkenntnisse wurde nun in engem Austausch mit den beteiligten Planern sowie den betroffenen Fachämtern der Stadt Heidelberg ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der am 13. Februar 2025 dem Bezirksbeirat des Stadtteils Handschuhsheim vorgestellt wurde und dort auf Zustimmung traf. Die Grundstückseigentümerinnen haben das Projekt am 14. Juli 2025 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die städtebauliche Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Handschuhsheim - Neues Sport- und Universitätsgelände“ (Datum der Rechtskraft 17.07.1970) setzt für das Gelände ein Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung mit einer zentralen überbaubaren Grundstücksfläche fest. Die nun geplante Nachnutzung und Verdichtung des Geländes steht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung) sowie dem geplanten Maß der baulichen Nutzung (Ausweitung der Baugrenze) entgegen. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Mit dem vorliegenden Planverfahren soll weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich überplant werden. Die Stadt Heidelberg beabsichtigt hierzu einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten aufzustellen.

Aufgrund des bereits vorhandenen Planungsrechtes handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wurde geprüft. Da eine Umweltprüfung für diesen Bereich durchgeführt wird, erfolgt das Verfahren im Regelverfahren.

Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht ein vielfältiges, qualitativ hochwertiges Quartier mit gemischten Wohn- und Arbeitsangeboten vor. Ein wesentlicher Aspekt der Planungsstrategie ist die differenzierte Auseinandersetzung mit dem bestehenden Gebäudeensemble des ehemaligen Springer-Verlag-Gebäudes. Geprüft wurden, welche Gebäudeteile wirtschaftlich sanierungsfähig sind, welche rückgebaut werden sollten und wie neue Nutzungen – etwa Labore, Büroflächen oder verschiedene Wohnformen – städtebaulich sinnvoll ergänzt werden können.

Städtebauliches Gerüst

Das aus diesen Untersuchungen hervorgegangene städtebauliche Gerüst basiert auf wenigen, klaren Prinzipien: Die Gliederung des Areals in vier Felder sowie der weitgehende Erhalt des zentralen Bestandsgebäudes schaffen eine strukturierte Ordnung. Der weitgehende Erhalt dieses Bestands dient nicht nur der Ressourcenschonung, sondern auch als identitätsstiftendes Element innerhalb des neuen Quartiers. In Kombination mit dem Bestand entstehen vier klar definierte Baufelder: Zwei davon sind im Wesentlichen durch die bestehende gewerbliche Nutzung geprägt, während zwei weitere Wohnhöfe im Norden und Süden des Grundstücks verortet sind. Ergänzende Aufstockungen und Anbauten am Bestand erfolgen behutsam und gezielt.

Die Haupteinschließung erfolgt über die Tiergartenstraße, die eine klare Adressbildung gewährleistet und den Zugang zu den Höfen strukturiert. Das zentrale Foyer im Bestandsgebäude mit seinem Atrium bildet dabei sinnbildlich ebenso den räumlichen Auftakt und zugleich einen geschützten Innenhof.

Hofbildung

Das Prinzip der Hofbildung reagiert differenziert auf äußere Einflüsse wie Lärm, Sichtschutzbedarfe und Belichtungsverhältnisse. Durch gezielte Einschnitte, Raumkanten und Blickbezüge entstehen gegliederte, proportionierte Wohnhöfe. Gleichzeitig entwickeln sich aus dem Zusammenspiel von Höfen und Wegeverbindungen fließende Freiraumachsen von Ost nach West, die die Bebauung mit dem angrenzenden Naturraum verknüpfen und eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten – auch vor dem Hintergrund, dass das Umfeld heute nur geringe stadträumliche Bezüge bietet.

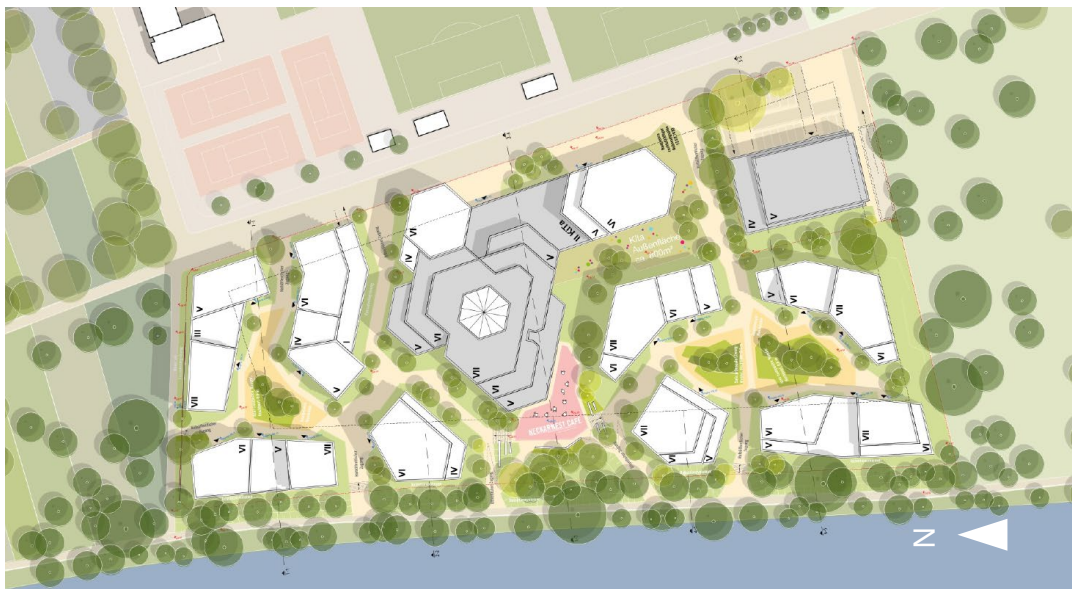
Baukörper

Die Grundtypologien der Gebäude leiten sich aus einfachen Punkt-, Zeilen- und Winkelbauten ab. Ihre gezielte Verformung und Ausrichtung schafft differenzierte Ausblicke, gute Belichtungsverhältnisse und sorgt für eine funktionale wie räumliche Integration in das Umfeld.

In der Höhenentwicklung wird die vorhandene Topografie genutzt: Die Tiefgarage wird erweitert und teilweise in den bestehenden Geländesprung eingeschoben. Die Gebäudehöhen orientieren sich am terrasierten Bestandsbau und sie orientieren sich bewusst an der Traufkante des siebengeschossigen Bürogebäudes, das mit deutlich größeren Geschosshöhen ausgestattet ist. So wird die Maßstäblichkeit des Quartiers gewahrt und ein ausgewogenes bauliches Gesamtbild sichergestellt.

Freianlagenplanung

Das Freiraumkonzept orientiert sich eng am städtebaulichen Entwurf und schafft differenzierte, qualitativ hochwertige Außenräume mit hohem Aufenthaltswert. Der Entwurf gliedert die Freiflächen in zwei halböffentliche Wohnhöfe sowie einen öffentlich zugänglichen Bereich entlang der Tiergartenstraße. Die beiden Wohnhöfe ermöglichen neben Sitzgelegenheiten, Pflanzinseln und Spielangeboten eine klare Adressbildung für die angrenzenden Wohngebäude. Die Begrünung wird gezielt zur Strukturierung der Höfe und zur Schaffung kleinklimatischer Qualitäten eingesetzt. Im südlichen Bereich entsteht eine neue fußläufige Verbindung zwischen Tiergartenstraße und Neckar. Diese Wegeverbindung ist barrierefrei, begrünt und als landschaftlich geprägte Achse ausgebildet. Sie verknüpft die privaten und öffentlichen Bereiche des Quartiers mit dem übergeordneten Wegenetz und stärkt die Vernetzung des Quartiers in die Umgebung.



Auszug Rahmenplan (maßstabslos) Stand 10.10.2025

Bebauungspläne

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Wie können Sie sich beteiligen?

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB

Sie können sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder eine Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im Internet veröffentlicht unter <https://www.heidelberg.de/HD/Leben/Aktuelle+Planverfahren.html> und ausgelegt im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung

Zeitraum der Einsichtnahme vom 09.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026

Darüber hinaus findet am 4. März 2026, um 18.30 Uhr, für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger eine **digitale Erörterungsveranstaltung** statt. Unter <https://www.heidelberg.de/planverfahren> kann der erforderliche Einwahllink abgerufen werden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, hat im Vorfeld vom 14.07.2025 bis 08.08.2025 stattgefunden. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind beispielsweise Stadtwerke, Verkehrsbehörden, Naturschutzbeauftragte, etc.

Öffentlichkeit und Behörden haben Gelegenheit, sich während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu äußern und die Planung zu erörtern. Sie können Ihre Stellungnahme innerhalb des Zeitraums der Einsichtnahme in elektronischer Form, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung abgeben.

Der Entwurf wird erarbeitet

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Ist die Planung soweit konkretisiert, werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Die Behörden haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben.

Nach Abschluss der Behördenbeteiligung beraten die Bezirksbeiräte des jeweiligen Stadtteils und der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss den Entwurf. Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs.

Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderats werden im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) und im Internet veröffentlicht.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die Auslegung im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung wird im „stadtblatt“ bekannt gemacht. Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen stehen für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme zur Verfügung. Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Wichtig dabei ist, dass

nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die zweite Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann zeitgleich erfolgen. Wird der Entwurf aufgrund der Ergebnisse der Auslegung in seinen Grundzügen geändert oder ergänzt, so ist die Veröffentlichung im Internet und die Einholung der Stellungnahmen gegebenenfalls zu wiederholen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung. Die Verwaltung arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus. Auf die Einstellung aller Stellungnahmen, die im Zuge der Veröffentlichung der Planunterlagen vorgebracht wurden, in den Abwägungsvorgang besteht ein Rechtsanspruch, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegengehalten werden müssen.

Über die Vorschläge der Verwaltung beraten zunächst der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und daran anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens fasst (Abwägungs- und Satzungsbeschluss).

Die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung.

In den Fällen, in denen der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, prüft das Regierungspräsidium in Karlsruhe, ob bei der Planaufstellung die gesetzlichen Vorschriften beachtet worden sind. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans wird anschließend im „stadtblatt“ verkündet. Der Plan ist damit für jedermann verbindliches Ortsrecht. Er steht dann im Internet zum Abruf zur Verfügung bzw. liegt während der Dienststunden im Kompetenzzentrum Bauen-Planen-Förderung zur Einsichtnahme für jeden Interessierten bereit.

Für weitere Informationen:

*Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Heidelberg Sachbearbeiter:*

Herr Schneider

Tel.: 06221-5823 182

E-Mail: Stadtplanung@Heidelberg.de