

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 4 2 5 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
22.12.2022

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Altstadt – Erweiterung des  
Universitätscampus Altstadt“  
Hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der  
öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 15. Februar 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Altstadt	11.01.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	17.01.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.02.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Nach Anhörung des Bezirksbeirats Altstadt empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

*1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ einschließlich der Begründung (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022).*

*2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch einschließlich der Begründung (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022).*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie, die nachweist, dass sich das von der Universität vorgesehene Raumprogramm auf dem Areal stadtbild- und denkmalverträglich realisieren lässt, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs abgeleitet. Um für die folgende konkrete Hochbauplanung, die in einem konkurrierenden Verfahren entwickelt werden soll, größtmöglichen Gestaltungsspielraum für die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung zu lassen, wurden die Festsetzungen auf das unbedingt erforderliche Minimum beschränkt.

## Sondersitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 11.01.2023

Ergebnis der öffentlichen Sonder-Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 11.01.2023

### 3 **Bebauungsplan „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0425/2022/BV**

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Sitzungssaal ausgehängt.

Vorsitzende Henkel stellt die Frage der Befangenheit.

Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Czolbe vom Stadtplanungsamt geht auf die Beschlussvorlage ein. Anschließend steht er für Fragen zur Verfügung.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Prof. Hekking, Bezirksbeirat Guntermann, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Ein Teil des Bezirksbeirates sieht die Voranbringung des Bebauungsplans zum jetzigen Zeitpunkt skeptisch. Im Wesentlichen werden die Themen Planungs- und Baufreiheit, Rechtsstreit mit dem Land Baden-Württemberg bezüglich der Nutzung, möglicher Bestandsschutz, Zeitpunkt des Vorhabens von Seiten der Universität, Aufstellungsbeschluss, Rückstellungsfrist, planungsrechtliche Sicherheit und dass die Themen Rechtsstreit und Erweiterung des Universitätscampus getrennt voneinander betrachtet werden sollten, besprochen.

Von Bezirksbeirat Prof. Hekking wird angeregt, ein Baugebot nach Paragraph 176 Baugesetzbuch vorzuschreiben damit innerhalb einer vorgegebenen Zeit auch wirklich gebaut werden müsse.

Abschließend wirft Bezirksbeirat Prof. Hekking die Frage auf, ob der Bebauungsplan der Genehmigung des Regierungspräsidiums bedürfe.

Herr Czolbe sagt die Prüfung, ob ein Baugebot nach Paragraph 176 Baugesetzbuch sinnvoll sei und ob die Genehmigung des Bebauungsplans durch das Regierungspräsidium erfolgen müsse, zu.

Nach dieser Aussprache lässt Vorsitzende Henkel über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Nach Anhörung des Bezirksbeirats Altstadt empfiehlt dieser dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ einschließlich der Begründung (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022).*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch einschließlich der Begründung (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022).*

**Außerdem ergehen folgende Arbeitsaufträge an die Verwaltung:**

*Die Verwaltung prüft, ob ein Baugesuch nach Paragraph 176 Baugesetzbuch sinnvoll verankert werden kann.*

*Die Verwaltung prüft, ob der Bebauungsplan der Genehmigung des Regierungspräsidiums bedarf.*

**gezeichnet**  
Kerstin Henkel  
Vorsitzende

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

*Ja 4 Nein 1 Enthaltung 7*

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.01.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.01.2023

### 6 **Bebauungsplan „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ Hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0425/2022/BV**

Ein Plan zum Tagesordnungspunkt hängt im Sitzungssaal aus.

Die Sachanträge der Partei „Die Partei“ (Anlage 03 zur Drucksache 0425/2022/BV) und der SPD (Anlage 04 zur Drucksache 0425/2022/BV) sowie das Ergebnis zum Tagesordnungspunkt aus der Sitzung des Bezirksbeirats Altstadt vom 11.01.2023 liegen als Tischvorlage aus.

Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und schildert die jüngste Entwicklung der Ausgangslage.

Auf die Frage nach Wortmeldungen meldet sich Stadtrat Leuzinger und bringt den **Antrag** der Partei „Die Partei“ (Anlage 03 zur Drucksache 0425/2022/BV) ein, um den Bebauungsplan wie folgt abzuändern:

#### Abschnitt C: Textliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

[...]

Zulässig sind Gebäude für:

- Gastronomiebetriebe,
- der Hauptnutzung dienende Wohnungen und Beherbergungsmöglichkeiten,
- Atommüllendlagerung zum Zwecke der Atommüllendlagerabwärmeheiznutzung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wissenschaftliche Einrichtungen
- Betriebe für Aus-, Fort- und Weiterbildung
- Ausstellungsräume

Wenn diese der Zweckbestimmung des Gebietes dienen und der Hauptnutzung gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Anschluss meldet sich Stadtrat Michelsburg und bringt den folgenden **Antrag** der SPD (Anlage 04 zur Drucksache 0425/2022/BV) ein:

Im konkurrierenden Planungsverfahren soll die Erinnerung an NS-Unrecht im Faulen Pelz in die Aufgabenstellung mit aufgenommen werden.

Begründend führt er aus, dass zu Zeiten der NS-Herrschaft an besagtem Ort über 200 Menschen inhaftiert und schlussendlich deportiert worden seien und sich daher anbieten diesen Menschen an diesem Ort ein Gedenken zu ermöglichen.

In der anschließenden Diskussion melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Stolz und Stadtrat Michelsburg

- Was für ein Baurecht gelte im Moment? Genieße das Land nach der aktuellen Rechtslage im „Faulen Pelz“ Bestandsschutz?
- Das Ziel der Stadt sei mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erreichbar. Wenn das Land am Gebäude des „Faulen Pelz“ selber nichts ändern wolle, greife der Bebauungsplan schließlich nicht.
- Das Gremium habe den Sachverhalt bereits bei der Beschlussempfehlung für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans hinreichend diskutiert. Daher erübrige sich eine erneute Diskussion zum jetzigen Zeitpunkt.

Erster Bürgermeister Odszuck führt aus, dass, selbst wenn am Gebäude nichts baulich verändert werde, die Umnutzung vom Justizvollzug zum Maßregelvollzug genehmigungspflichtig sei. Denn die vormalige Nutzung als JVA weiche deutlich von der angestrebten Nutzung für den Maßregelvollzug ab. Eine Genehmigung für den Maßregelvollzug könne versagt werden, wenn ein Bebauungsplan für den Ort andere Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung treffe. Bestandsschutz könne allenfalls bei einer Wiederaufnahme der Nutzung als Gefängnis eine Rolle spielen. Momentan befinde sich der „Faulen Pelz“ im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Hier sei für eine eventuelle Genehmigung entscheidend, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Dies zu entscheiden sei Bestandteil der kommunalen Selbstverwaltung. Das Land sei nur Rechtsaufsichtsbehörde.

Erster Bürgermeister Odszuck lässt zuerst über den **Antrag** der Partei „Die Partei“ abstimmen, den Bebauungsplan wie folgt abzuändern:

**Abschnitt C: Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

[...]

Zulässig sind Gebäude für:

- Gastronomiebetriebe,
- der Hauptnutzung dienende Wohnungen und Beherbergungsmöglichkeiten,
- Atommüllendlagerung zum Zwecke der Atommüllendlagerabwärmeheiznutzung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wissenschaftliche Einrichtungen
- Betriebe für Aus-, Fort- und Weiterbildung
- Ausstellungsräume

Wenn diese der Zweckbestimmung des Gebietes dienen und der Hauptnutzung gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 01:12:02 Stimmen**

Anschließend lässt Erster Bürgermeister Odszuck über den **Antrag** der SPD abstimmen:

Im konkurrierenden Planungsverfahren soll die Erinnerung an NS-Unrecht im Faulen Pelz in die Aufgabenstellung mit aufgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: angenommen mit 11:01:3 Stimmen**

Schließlich lässt Erster Bürgermeister Odszuck über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen:

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12:01:02 Stimmen**

**Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses:  
(Ergänzungen werden fett dargestellt):**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ einschließlich der Begründung (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022).*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch einschließlich der Begründung (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022).*
- 3. Im konkurrierenden Planungsverfahren soll die Erinnerung an NS-Unrecht im Faulen Pelz in die Aufgabenstellung mit aufgenommen werden.*

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en  
*Ja 12 Nein 01 Enthaltung 02*

## Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2023

### 4 **Bebauungsplan „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0425/2022/BV

Erster Bürgermeister Odszuck stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Stadtrat Leuzinger meldet sich zu Wort und bringt folgenden **Antrag** (siehe Anlage 03 zur Drucksache 0425/2022/BV), den er bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses gestellt hat, erneut ein:

#### Abschnitt C: Textliche Festsetzungen

##### 2. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

[...]

Zulässig sind Gebäude für:

- Gastronomiebetriebe,
- der Hauptnutzung dienende Wohnungen und Beherbergungsmöglichkeiten,
- Atommüllendlagerung zum Zwecke der Atommüllendlagerabwärmeheiznutzung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wissenschaftliche Einrichtungen
- Betriebe für Aus-, Fort- und Weiterbildung
- Ausstellungsräume

Wenn diese der Zweckbestimmung des Gebietes dienen und der Hauptnutzung gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz ist irritiert darüber, dass der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt aufrechterhalten beziehungsweise vorangetrieben werden solle. Man befinde sich aktuell in einem Rechtsstreit – in absehbarer Zeit werde nichts passieren. Er werde der Beschlussempfehlung daher heute nicht zustimmen.

Danach stellt Erster Bürgermeister Odszuck den **Antrag von Stadtrat Leuzinger** zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt bei 1 Ja-Stimme und 4 Enthaltungen**

Abschließend lässt Erster Bürgermeister Odszuck über die **Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** abstimmen:

**Beschluss des Gemeinderates (Ergänzung fett dargestellt):**

1. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ einschließlich der Begründung (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022).*
2. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch einschließlich der Begründung (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022).*
3. *Im konkurrierenden Planungsverfahren soll die Erinnerung an NS-Unrecht im Faulen Pelz in die Aufgabenstellung mit aufgenommen werden.*

gezeichnet  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung**  
*Nein 1*

## Begründung:

Der Gemeinderat hat am 09.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das bis 2015 als Gefängnis genutzte Gebäudeensemble zwischen den Straßen Unterer Fauler Pelz und Obere r Faulen Pelz gefasst. Als Ziel der Planung wurde beschlossen, das Plangebiet als Ergänzung des Uni-versitätscampus Altstadt zu entwickeln und Einrichtungen und Anlagen für alle Bereiche von For-schung und Lehre bis hin zu wissenschaftsaffinen Wohnnutzungen zu ermöglichen. Der Beschluss wurde am 22.12.2021 im Stadtblatt bekannt gemacht.

Zwischenzeitlich hat die Universität ein Raumprogramm entwickelt, für das in einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie nachgewiesen wurde, dass dieses sich stadtbild- und denkmalverträglich auf dem Areal realisieren lässt. Derzeit ist vorgesehen, den Teilbereich „Osteuropäische Geschichte“ des Historischen Seminars und das Institut für europäische Kunstgeschichte einschließlich der zugehöri-gen Bibliotheksflächen auf dem Areal zusammenzuführen. Zudem ist die Unterbringung einer histori-schen Glassammlung geplant. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen sollen das Areal für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und neue Wegebeziehungen geschaffen werden.

Am 27.09.2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der die Machbarkeitsstudie erläutert wurde. In der von zwei Bürgern besuchten Informationsveranstaltung wurde angeregt, bei der weiteren Planung Begrünungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Im Anschluss daran bestand – nach Ankündigung im Stadtblatt vom 21.09.2022 – in der Zeit vom 28.09.2022 bis einschließlich 12.10.2022 die Möglichkeit, sich im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele der Planung zu infor-mieren.

Die Machbarkeitsstudie diente der Prüfung, ob sich das Raumprogramm im städtebaulichen Umfeld stadtbildverträglich und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte realisieren lässt. Zudem wurde geprüft, wie sich das Ensemble für die Stadtgesellschaft öffnen kann. Aufgrund der be-sonderen Situation soll für die Entwicklung eines konkreten, zu realisierenden Entwurfs im nächsten Schritt ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt werden, in dem qualifizierte Büros Entwürfe für das Areal erstellen. Ziel dieses Verfahrens ist es, die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung für die Planungsaufgaben zu finden. Um dafür einen größtmöglichen Gestal-tungsfreiraum zu eröffnen, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs auf ein Minimum beschränkt und das mögliche Baufenster weiter als in der Machbarkeitsstudie gefasst. Differenziert geregelt werden zudem die Art der Nutzung, die maximal zulässige Grundfläche und die Begrünung von nicht überbauten Flächen und Dachflächen.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen sind nicht betroffen.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes /der Lokalen Agenda Heidelberg**

### **1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes**

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt</b>	<b>Ziel/e:</b>
QU 7	+	Partnerschaft mit der Universität ausbauen
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen <b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan hat zum Ziel, den Wissenschaftsstandort Altstadt zu stärken und der Universität Entwicklungspotenziale zu sichern.
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Die für die Altstadt charakteristische Nutzungsmischung, deren mitprägender Bestandteil auch universitäre Einrichtungen sind, soll mit dem Bebauungsplan gestärkt werden. Die Integration universitärer Nutzungen trägt wesentlich zu einer lebendigen Nutzungsmischung der Altstadt bei.

### **2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:**

Das Land Baden-Württemberg zieht als Eigentümer neben universitären Nutzungsoptionen auch eine Nutzung der Gebäude oder Teilen davon als Anlage für den Maßregelvollzug in Betracht. Eine derartige Nutzung würde der im Bebauungsplanentwurf bestimmten Art der baulichen Nutzung entgegenstehen.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung), Fassung vom 06.12.2022
02	Entwurf der Begründung, Fassung vom 06.12.2022
03	Sachantrag von Die Partei vom 17.01.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.01.2023)
04	Sachantrag von der SPD vom 17.01.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.01.2023)