

## Sachstand Ankunftszentrum Wolfsgärten

Planungsstand zur „Verlagerung des Ankunftsentrums“  
aktueller Sachstand gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2020

### **Erbbaurechtsvertrag**

- Status: Stadt präferiert Erbbaurechtsvertrag, dieser wird derzeit von Amt 23 vorbereitet, Abstimmungen mit Vermögen und Bau laufen
- To Do: Wesentliche Fragen müssen auf Ministerialebene noch abgestimmt werden wie z.B. Laufzeit der Erbpacht, Grundstückswerte, Rückgabeform (z.B. Verpflichtung zum Rückbau), Heimfallregelungen usw.

### **Ersatzfläche landwirtschaftliche Nutzung**

- Status: dem Pächter können die für den Fortbestand des Betriebes erforderlichen konkreten Ersatzflächen (in Edingen-Neckarhausen) bereitgestellt werden, ist bereits mit Pächter abgestimmt
- To Do: Sicherung der Ersatzfläche durch Land und Abstimmung zu Zeitpunkt der Übergabe der Fläche (voraussichtlich erst ab Inanspruchnahme des Geländes Wolfsgärten).

### **Ersatz Flächenversiegelung und Ausgleich für landwirtschaftliche Nutzfläche**

- Status: Suche nach Ersatzflächen ist Aufgabe des Vorhabenträgers Land, Stadt unterstützt bei Ideenfindung, Fläche muss nicht auf der Gemarkung Heidelberg liegen, Aufteilung auf mehrere kleine Flächen möglich, Thema hat hohe Priorität
- To Do: Unterstützung des Landes durch die Stadt bei der Ideenfindung und Suche für Ersatzflächen

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**

- Status: Dem Land als Vorhabenträger obliegt die Aufgabe, eine Ausgleichsfläche zu suchen und führt derzeit Monitoring durch
- Die Stadt unterstützt aktiv den Ansatz, die Kiesgrube Engelhorn ökologisch aufzuwerten, aktuell finalisierende Gespräche mit dem Insolvenzverwalter, zentrale Aspekte für einen möglichen Grunderwerb wurden geklärt, Konzept für Pflege und Entwicklungsmaßnahmen liegt vor, Konzept Ökokonto ist in Bearbeitung.

To Do: Land: Ergebnisbericht Monitoring von Vermögen und Bau an Finanzministerium zum 01.07.2021

Stadt: Verhandlungen mit dem Insolvenzverwalter sind abzuschließen, GR-Beschluss dazu steht noch aus, Finalisieren und Übertragen des Ökokonto-Konzept auf das Areal

### **Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Ökoauswertung**

Status: Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope und Arten (und alle weiteren Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaft) zu prognostizieren und die für den Ausgleich notwendigen Maßnahmen zu ermitteln, wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung notwendig. Die im Eingriffsbereich flächendeckend zu erfassenden Biotoptypen werden nach der Ökokontobewertung BW kartiert und bewertet.

To Do: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Ökoauswertung sind vom Vorhabenträger (Land) zu beauftragen. Wertvolle Bestände sollen in Planung Berücksichtigung finden. Auf Grund der randlichen Lage scheint die Berücksichtigung nach heutiger Einschätzung möglich.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Status: Eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung muss stattfinden, diese ist noch nicht in Bearbeitung.

To Do: Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist vom Land zu beauftragen.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Status: Bereits bestehende Gutachten und Kartierungen wurden durch die Stadt zusammengetragen insbesondere die Kartierung der DB entlang der Bahnlinie zum viergleisigen Ausbau. Umweltplaner der DB bearbeiten aktuell die Auswertung der Nachweise, im Gewann Wolfsgärten ist Kartierung folgender faunistischer Arten relevant: Reptilien (Eidechsen), Feldhamster, Haselmaus, Brutvögel, Fledermäuse.

Außerdem liegt eine Einschätzung des Hamsterexperten Dr. Weinold vor, der ein Vorkommen für äußerst unwahrscheinlich hält.

To Do: Eine weitere Kartierung ist zum jetzigen Zeitpunkt/Jahreszeit nicht möglich, diese soll von April/Mai bis August 2021 durchgeführt werden. Die Aufgabe obliegt dem Vorhabenträger (Land).

## **Zusammenstellung aus ökologischer Sicht erhaltenswerter Strukturen**

Status: Randbereiche/Hecken sollten in der Planung berücksichtigt und erhalten werden (Gründe: Ökologie, geschützte Biotope, Lärmschutz).

To Do: Dies wird in die Aufgabenstellung der Entwurfsplanung einfließen

## **Gutachten Boden und Gewässerschutz**

Status: Boden: Areal ist als Gewerbegebiet im FNP ausgewiesen, Bodenbelastungen sind nicht bekannt, Bebauung ist grundsätzlich möglich, es sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Die Flächenversiegelung soll nach GR-Beschluss 1:1 ausgeglichen werden.

Gewässerschutz: Wolfsgärten liegen in Zone III des Wasserschutzgebietes Rauschen, Schutzgebietsverordnung zu beachten, Bebauung ohne Eingriff in Grundwasser sowie schadlose Versickerung von Regenwasser sind grundsätzlich möglich

To Do: Boden: bei Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich sind die bodenschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelungen zu beachten. Die Flächenversiegelung wird konkret berechnet, entsprechende Flächen zu Entsiegelung werden derzeit gesucht. Die Zuständigkeit liegt bei der Vorhabenträgerin, die Stadt unterstützt aktiv.

Gewässerschutz: Ein Gutachten ist nicht erforderlich

## **Energie und Klimaschutz**

Status: Klimaschutzaktionsplan – Plusenergie-Quartier (Passivhäuser, Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien)

To Do: Klimaschutzziele beim Neubau fließen in die Aufgabenstellung für die Entwurfsplanung ein, Anschluss Wolfsgärten an Fernwärmenetz durch Land ist vorgesehen.

## **Immissionsschutz**

Status: Lärmimmission Schienenverkehr 55-60 dB(A) vergleichbar mit Ochsenkopf, Bahnstadt-Nordost, MTV-Nordwest, Kirchheim-Ost, Rohrbach-West (Lärmgutachten Eisenbahnbundesamt 2009)

Lärmimmission Straßenverkehr 55-60 dB(A) vergleichbar mit PHV-Ost, Wieblingen-Nordwest (Lärmaktionsplan 2018)

Wohnnutzung mit entsprechenden baulichen Lärmschutzmaßnahmen möglich, Lärmschutzaufgaben sind in BPlan zu formulieren, enge Abstimmung zwischen Amt 31 und Amt 65, Finanzierung Lärmgutachten durch Amt 61 im Zuge B-Planverfahren

To Do: Beauftragung einer gutachterlichen Einschätzung durch Amt 31 ist in Bearbeitung (Grundlage passiver Lärmschutz an drei Seiten und Gebietscharakter Gewerbegebiet)

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)**

Status: für Neubau ist Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, die Aufforderung an die Vorhabenträgerin, einen entsprechenden Antrag zu stellen ist erfolgt. Vertrag bezüglich der Planungs- und Erschließungskosten ist von Amt 61 vorbereitet

To Do: Land als Vorhabenträger muss einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) stellen, Einleitungsbeschluss erfolgt im GR, Erstellung erfolgt durch Stadt (bzw. im Auftrag der Stadt durch ein entsprechendes Büro), Vertragsabschluss über Planungskosten

### **Visualisierung Ankunftszenrum Wolfsgärten am Beispiel eines Referenzprojekts**

Status: Die Stadt drängt die Vorhabenträgerin, der interessierten Öffentlichkeit über Visualisierungen einen Eindruck des geplanten Zentrums zu vermitteln. Ein physisches Modell hält die Stadt für nicht aussagekräftig genug.

To Do: Land klärt, ob es über ein physisches Modell hinaus weitere Instrumente zur Verdeutlichung der Planungen einsetzen möchte.

### **Verkehrliche Erschließung**

Status: Planskizze für flächeneffiziente Fahrzeugerschließung (auch für LKW und Busverkehr) sowie Erschließung Fuß- und Radverkehr liegt vor. Eine weitere Variante ist in Bearbeitung.

Anbindung des bestehenden Fußweges auf der Brücke der Kreisstraße über die Bahn an beiden Seiten an das bestehende Wegenetz, um eine kurze fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit zu schaffen. Erstkonzept wurde durch das Amt für Verkehrsmanagement erstellt.

To Do: Planung eines verkehrssicheren Fuß- und Radwegs Richtung S-Bahnhof Pfaffengrund Wieblingen, die Kosten für die Erschließung sind durch das Land zu tragen  
Erstellung eines Wegweisersystems zu Wegebeziehungen zum S-Bahnhof, den nächsten Supermärkten/Einkaufsmöglichkeiten, Sport und Freizeitanlagen sowie mit dem ÖPNV (z.B. S-Bahn) Richtung Innenstadt, Planen einer Variante B für Haupterschließung mit Rampe längs zur Kreisstraße

## **Erschließung technischer Sparten**

(Kanal, Niederspannung, Beleuchtung, Fernwärme, Gas, Wasser, Fernmelde, Hochspannung)

Status: Spartenpläne liegen vor, auch entsprechende erste Kostenschätzungen zur Erschließung des Geländes. Für die technische Erschließung sind keine Schwierigkeiten zu erwarten, die Kosten für die Erschließung hat das Land zu tragen (Erschließungsvertrag im Rahmen des VEP abzuschließen).

To Do: derzeit keine Aktivitäten

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Stadt in ungewöhnlich großem Umfang für die Aufgaben in Vorleistung geht, die ursächlich Angelegenheit des Vorhabenträgers sind.

## **Ergebnisse der Projektkoordinierungsgruppe am 04.02.2021:**

Vermögen und Bau als auch Regierungspräsidium wollen den Neubau des Ankunftsentrums auf den Wolfsgärten realisieren und arbeiten am Projekt

- Betriebsvereinbarung:  
Für eine Betriebsvereinbarung liegt seit dem 29.01.2021 ein Erstentwurf vor. Die Rahmenbedingungen sollen im nächsten Jour Fixe zwischen Vermögen und Bau und Amt für Liegenschaft und Konversion am 10.02.2021 thematisiert werden. Aus Sicht der Stadt Heidelberg ist ebenfalls eine Planungs-/Entwicklungsvereinbarung erforderlich. Die Ergebnisse sind in der Lenkungsgruppe zu verabschieden.
- Zeitplanung:  
Eine grobe Zeitplanung unter Darstellung zweier Varianten und Optimierungspotentiale vom Finanzministerium liegt seit dem 04.02.2021 vor. Durch das Vorziehen des Wettbewerbs sowie die Beauftragung eines Generalübernehmers kann die Zeitschiene verkürzt werden. Die Stadt wird sich im nächsten Schritt inhaltlich und fachlich mit dem Zeitplan auseinandersetzen, weitere Optimierungspotentiale suchen und danach mit dem Land hierzu in den Dialog treten.
- Raumprogramm:  
Die RKI-Richtlinie wird derzeit nochmals wegen der Virusmutation überarbeitet. Bis März 2021 soll das final abgestimmte Raumprogramm vorliegen.
- Arbeitsgruppe Ankunftszentrum:  
Die Vertreter des Heidelberger Gemeinderates werden in Form einer Informationsveranstaltung im Anschluss an jede Projektkoordinierungsgruppensitzung zum aktuellen Sachstand informiert. Bedarfsgerecht werden dazu das Regierungspräsidium, Vermögen und Bau sowie die Ministerien eingeladen.
- Sitzungsfrequenz:  
Die Projektkoordinierungsgruppe soll künftig monatlich tagen. Der nächste Termin ist für den 11.02.2021 angesetzt.

### Anstehende Termine

11.02.2021	Projektkoordinierungsgruppe
15.03.2021	Versand Wahlbenachrichtigung zusammen mit Briefwahlunterlagen bis spätestens 21.03.2021
17.03.2021	Beilage Stadtblatt
19.03.2021	digitale Bürgerinformationsveranstaltung
11.04.2021	Bürgerentscheid
in Abstimmung	Projektlenkungsgruppe
in Abstimmung	Arbeitsgruppe Ankunftszenrum mit Vertretern des Heidelberger Gemeinderates