

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 9 3 / 2 0 2 1 / B V

Datum:
23.11.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Altstadt - Erweiterung des
Universitätscampus Altstadt"
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Gemeinderat	09.12.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt:

- gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Altstadt – Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich.*
- dass das Bebauungsplanverfahren gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch durchgeführt wird.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• noch nicht absehbar	0
Einnahmen:	
• keine	0
Finanzierung:	
• gegebenenfalls Teilhaushalt Stadtplanungsamt	0
Folgekosten:	
• nicht erkennbar	0

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung eines vormals als Gefängnis dienenden und mittlerweile leerstehenden Kulturdenkmals geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachnutzung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, das Plangebiet als Ergänzung des Universitätscampus Altstadt zu entwickeln und Einrichtungen und Anlagen für alle Bereiche von Forschung und Lehre bis hin zu wissenschaftsaffinen Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Begründung:

Bis 2015 wurde in dem im Volksmund „Fauler Pelz“ genannten Gebäudeensemble in der Heidelberger Altstadt eine Außenstelle der Justizvollzugsanstalt Mannheim betrieben. Seit der Aufgabe der Nutzung als Gefängnis stehen die Gebäude leer.

Das Gebäudeensemble befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Bereichs „Alt Heidelberg“ als Gesamtanlage gemäß Paragraph 19 Denkmalschutzgesetz und steht als Kulturdenkmal gemäß Paragraph 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz. Es wurde als Bezirksstrafgerichtsgefängnis im 19. Jahrhundert errichtet, Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts erweitert und ist durch seine zum Umfeld abweisende Wirkung und die bisherige Nutzung im näheren, durch historische Wohnbebauung, Kultur- und Gastronomieeinrichtungen geprägten Umfeld als nicht integrierter Fremdkörper wahrzunehmen.

Die westlich und südwestlich in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden wissenschaftlichen Einrichtungen leisten einen wesentlichen Beitrag für die Lebendigkeit der Altstadt und sind ein prägender Bestandteil der Vielfalt und Attraktivität der historischen Innenstadt. Die Gebäude der Universität sind dabei trotz ihrer Konzentration rund um den Universitätsplatz nicht als monofunktionaler Campus angelegt, sondern eben in ihrer Durchmischung mit anderen innenstadttypischen Nutzungen charakteristisch für die gewachsene spezifische Nutzungsmischung.

Die Nachnutzung des ehemaligen Gefängnisses durch wissenschaftliche und wissenschaftsaffine Einrichtungen liegt in Anknüpfung an die in der Nachbarschaft vorhandenen universitären Einrichtungen nahe und kann mit dieser Nutzungsbestimmung einen Beitrag zur besseren Integration des vorhandenen Gebäudeensembles in das Umfeld leisten. Die Raumbedarfe für entsprechende Einrichtungen ist vorhanden; sowohl die Universität als auch das Studierendenwerk haben in der Vergangenheit Interesse an einer Nachnutzung signalisiert.

Ziel des Bebauungsplans soll daher die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Nachnutzung im Sinne einer Ergänzung des Universitätsstandorts Altstadt für alle Bereiche von Forschung, Lehre und wissenschaftsaffine Wohnnutzungen sein.

Die aus den Belangen des Denkmalschutzes resultierenden Restriktionen erfordern eine intensive planerische Auseinandersetzung – insbesondere im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Fragestellungen. Mit dem Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Ordnung sicherzustellen, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens so auch untersucht werden, wie die entsprechenden Genehmigungsvoraussetzungen für eine Umnutzung für die vorgenannte Zweckbestimmung geschaffen werden können. Dies betrifft insbesondere Untersuchungen zu Optionen für Ergänzungs- und Umbauten, neue Erschließungsmöglichkeiten, eine bessere Vernetzung mit dem Umfeld, Stellplatznachweise sowie mögliche Maßnahmen des Klimaschutzes.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens vorgesehen. Die Voraussetzungen für ein solches Planverfahren gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch sind, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Beide Voraussetzungen liegen vor.

Der Bebauungsplan soll daher gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften nach Paragraph 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend. Das heißt, dass in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen werden kann. Im vorliegenden Verfahren sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird von der Verwaltung erarbeitet. Die Vergabe von Gutachten ist voraussichtlich nicht erforderlich. Eventuelle Zusatzkosten sind derzeit nicht absehbar.

Beteiligung des Bezirksbeirates und Vorberatung

Der Bezirksbeirat ist nach dem Grundsatzbeschluss zur Anhörung des Bezirksbeirats nur einmal zu beteiligen. Die Beteiligung wird zum Offenlagebeschluss sichergestellt.

Gemäß Paragraph 15 Baugesetzbuch kann die Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben befristet aussetzen, wenn zu befürchten ist, dass eine Zulassung die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Eine vorliegende Bauvoranfrage zielt auf Fragen der Zulässigkeit einer Nutzung der leerstehenden Gebäude für den Maßregelvollzug. Diese Nutzung würde der künftigen Art der Nutzung des Bauleitplans entgegenstehen. Aufgrund der vorgeschriebenen Fristen für die Bescheidung einer Bauvoranfrage wird vorgeschlagen, über der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans kurzfristig und damit ausnahmsweise ohne Vorberatung zu entscheiden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in den umsetzungsrelevanten Planungen und Verfahren zu beteiligen.

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
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen Begründung: Der Bebauungsplan hat zum Ziel, den Wissenschaftsstandort Altstadt zu stärken und der Universität Entwicklungspotenziale zu eröffnen.
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: Die für die Altstadt charakteristische Nutzungsmischung deren prägender Bestandteil auch zentrale 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:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich (Stand vom 18.11.2021)