

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0140/2022/BV

Datum:
28.04.2022

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Bergheim "Kurfürsten-Anlage Nord,
westlicher Teil"
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 26. Juli 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim	03.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	10.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	02.06.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	28.06.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.07.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Drucksache:

0140/2022/BV

00339874.doc

...

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirats Bergheim empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergheim - Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt der Anwendung des Baulandmanagementbeschlusses in der Fassung von November 2020 zu.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Erstellung Bebauungsplan, Umweltbericht, Lärmgutachten, Artenschutz	80.000
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Teilhaushalt 61 Budget 2022	26.000
• Bei der Aufstellung des Haushaltes für die Jahre 2023 und 2024 zu berücksichtigen	54.000
Folgekosten:	
• Die Abschätzung der Folgekosten zum Beispiel für die Erstellung öffentlicher Wege und Plätze sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbar.	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan soll auf dem ehemaligen Gelände der Heidelberger Druckmaschinen AG und dem daran angrenzenden Areal der Stadtwerke Heidelberg (SWHD) Baurecht für ein neues durchmischtes, vielfältiges und klimagerechtes Stadtquartier aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten geschaffen werden. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs und der daran anknüpfenden kooperativen Optimierungsphase.

Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim vom 03.05.2022

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 10.05.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 10.05.2022

7 **Bebauungsplan Bergheim "Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil"** **hier: Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorlage 0140/2022/BV

Als Tischvorlage wird der Sachantrag der Partei „Die Linke“ (Anlage 03 zur Drucksache 0140/2022/BV) an die Gremienmitglieder verteilt.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheiten. Befangenheiten werden nicht angezeigt. Pläne für den Bebauungsplan Bergheim "Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil" hängen im Sitzungssaal aus.

Er fährt mit einer Vorstellung der Vorlage fort und bittet um Wortmeldungen.

Stadtrat Zieger stellt den **Antrag**, der den Gremienmitgliedern als Tischvorlage vorliegt:

Es wird die aktuell gültige Fassung des Baulandmanagements von 2021 angewendet.

Zur Begründung des Antrags erläutert Stadtrat Zieger, dass die Stadt eine soziale Verantwortung trage und diese in vorliegendem Fall schwerer wiege, als die Zusage an den Vorhabenträger.

In der nachfolgenden Beratung melden sich zu Wort:

Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Zieger

Folgende Hauptargumente werden vorgetragen:

- Es sei fraglich, ob der Antrag notwendig sei, da nach Vereinbarung zwischen den beiden Grundstückseigentümern der geförderte Wohnraum durch die städtische Gesellschaft GGH geschaffen werde.
- Es liege ein kooperativer Vorschlag, aber noch keine Zahlen vor. Man wünsche sich Informationen über die Wohnungsanzahl und mögliche Stellschrauben bezüglich der Geschosshöhe, um den Wohnungsanteil möglichst zu erhöhen.

- Der Antrag bedürfe einer gründlichen Aussprache. Ad hoc sei hier keine Beurteilung möglich. Gegebenenfalls könne man über die Anwendung der jeweiligen Fassung des Baulandmanagements immer noch zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich bei der Aufsetzung des städtebaulichen Vertrages entscheiden.
- Im Wettbewerb sei die Wohnungszahl sowie das maximale Bauvolumen bereits diskutiert worden. Jetzt plötzlich eine andere Sozialbindungsquote zu verlangen empfinde man als ungerecht und verspätet, da man damit eine andere Kalkulationsgrundlage schaffe.
- Man plädiere dafür, hier die neuste Fassung des Baulandmanagements anzuwenden, da man die Verluste durch die Landeswohnraumförderung erstattet bekomme und die Stadt ansonsten die nichterstatteten Verluste durch Zuschüsse ausgleichen könne.
- Man sei der Meinung, dass man dem Investor an dieser Stelle die Anwendung des vorangegangenen Baulandmanagements zugestehen könne, da die Stadt selbst das Projekt mehrmals verzögert habe. Hier stelle sich auch die Frage, welche Zusagen bereits ausgesprochen worden seien und wie man grundsätzlich mit den Investoren umzugehen gedenke. In Zeiten der Baukostenexplosion verstehe man den Wunsch nach Planungssicherheit.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass der Ankauf des Grundstücks durch die Firma Epple GmbH schon 2015 erfolgt sei. Zu der Verzögerung sei es hauptsächlich auf Wunsch der Stadt gekommen. Die Epple GmbH wünsche sich eine zeitnahe Entscheidung über die Anwendung der entsprechenden Baulandmanagementsfassung, um eine genaue Kalkulationsgrundlage zu erhalten.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, ergänzt, dass Verzögerungsgründe unter anderem dadurch zu Stande gekommen seien, dass der Standort als möglicher Konferenzentrumsstandort im Rennen gewesen sei. Ebenfalls habe die Stadt den Vorhabenträger um die Durchführung eines vorgezogenes Bürgerbeteiligungsverfahrens gebeten, dem er durch die Ausrichtung mehrerer Workshops nachgekommen sei, in denen die Aufgabenstellung sowie das Wettbewerbsverfahren erarbeitet worden seien.

Stadtrat Michelsburg sowie Stadtrat Steinbrenner stellen folgenden gemeinsamen **Antrag**:

Die GGH sowie die Firma Epple werden um eine Stellungnahme der möglichen Auswirkungen bei der Anwendung des aktuellen Baulandmanagements bis zur nächsten Gemeinderatssitzung am 02.06.2022 gebeten. Dabei sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Wie stellt sich die Abfolge der Zeitabläufe und die entsprechenden Gesprächsinhalte dar? Wie war die Genese des Projekts?
2. Wie wirkt sich die neue Baulandmanagement-Quote finanziell und auf die Planung aus?
3. Ist die Stadt bereits eine rechtliche Verpflichtung bezüglich der Anwendung der ursprünglichen Baulandmanagement-Quoten eingegangen?
4. Darstellung des aktuellen Standes bezüglich der Wohnungsgröße und der Anteile der geförderten beziehungsweise der nichtgeförderten Wohnungen.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt daraufhin zunächst den **Antrag** von Stadtrat Zieger zur Abstimmung:

Es wird die aktuell gültige Fassung des Baulandmanagements von 2021 angewendet.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 01 : 07 : 04 Stimmen

Im Anschluss lässt Erster Bürgermeister Odszuck über den gemeinsamen **Antrag** der Stadträte Michelsburg und Steinbrenner abstimmen:

Die GGH sowie die Firma Epple werden um eine Stellungnahme der möglichen Auswirkungen bei der Anwendung des aktuellen Baulandmanagements bis zur nächsten Gemeinderatssitzung am 02.06.2022 gebeten. Dabei sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Wie stellt sich die Abfolge der Zeitabläufe und die entsprechenden Gesprächsinhalte dar? Wie war die Genese des Projekts?
2. Wie wirkt sich die neue Baulandmanagement-Quote finanziell und auf die Planung aus?
3. Ist die Stadt bereits eine rechtliche Verpflichtung bezüglich der Anwendung der ursprünglichen Baulandmanagement-Quoten eingegangen?
4. Darstellung des aktuellen Standes bezüglich der Wohnungsgröße und der Anteile der geförderten beziehungsweise der nichtgeförderten Wohnungen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10 : 02 : 00 Stimmen

Anschließend stellt Stadtrat Michelsburg den **Antrag zur Geschäftsordnung**:

Über den zweiten Beschlusspunkt der Vorlage wird erst nach dem Vorliegen der beantragten Informationen abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 09: 04 : 00 Stimmen

Schließlich lässt Erster Bürgermeister Odszuck über den ersten Punkt des Beschlussvorschlags der Verwaltung abstimmen:

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12 : 00 : 01 Stimmen

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses (Änderungen in fett gehalten):

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergheim - Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich.*
- ~~2. Der Gemeinderat stimmt der Anwendung des Baulandmanagementbeschlusses in der Fassung von November 2020 zu.~~*

Außerdem ergehen noch folgende Arbeitsaufträge:

Um Auswirkungen bei der Anwendung des aktuellen Baulandmanagements bis zur nächsten Gemeinderatssitzung am 02.06.2022 werde gebeten. Dabei sollen folgende Fragen beantwortet werden:

- 1. Wie stellt sich die Abfolge der Zeitabläufe und die entsprechenden Gesprächsinhalte dar? Wie war die Genese des Projekts?*
- 2. Wie wirkt sich die neue Baulandmanagement-Quote finanziell und auf die Planung aus?*
- 3. Ist die Stadt bereits eine rechtliche Verpflichtung bezüglich der Anwendung der ursprünglichen Baulandmanagement-Quoten eingegangen?*
- 4. Darstellung des aktuellen Standes bezüglich der Wohnungsgröße und der Anteile der geförderten beziehungsweise der nichtgeförderten Wohnungen*

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag

Ja 12 Nein 0 Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 02.06.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 02.06.2022

5 **Bebauungsplan Bergheim "Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil"** **hier: Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorlage 0140/2022/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängt ein Plan im Sitzungsbereich. Die Frage nach Befangenheiten wird verneint.

Erster Bürgermeister Odszuck teilt mit, dass ihm die Antworten auf die im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 10.05.2022 gestellten Fragen mittlerweile vorlägen. Allerdings sei es zeitlich nicht möglich gewesen, dem Gemeinderat die Antworten so rechtzeitig zur Kenntnis zu bringen, um eine Beratung innerhalb der Fraktionen zu ermöglichen.

Daher rege er an, die Entscheidung darüber, welches Baulandmanagement zu Grunde gelegt werden solle, in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zu treffen, wenn der Gemeinderat das Antwort-Papier kenne. Er schlägt vor, den Punkt 2 des Beschlussvorschlages zurückzuverweisen in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss.

Im Gremium gibt es keine Widerrede. Stadtrat Cofie-Nunoo begrüßt diese Entscheidung ausdrücklich.

Daraufhin stellt Erster Bürgermeister Punkt 1 des Beschlussvorschlages der Verwaltung zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates: (Änderung und Arbeitsaufträge in **fett** dargestellt):

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergheim - Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich.

Es erfolgt keine Abstimmung über Ziffer 2 des Beschlussvorschlages:

„2. Der Gemeinderat stimmt der Anwendung des Baulandmanagementbeschlusses in der Fassung von November 2020 zu.“

Dieser Punkt wird in die nächste Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses verwiesen.

Die Beantwortung folgender Arbeitsaufträge erfolgt in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses:

Die GGH sowie die Firma Epple sollen um Stellungnahme der möglichen Auswirkungen bei der Anwendung des aktuellen Baulandmanagements gebeten werden. Dabei sollen folgende Fragen beantwortet werden:

- 1. Wie stellt sich die Abfolge der Zeitabläufe und die entsprechenden Gesprächsinhalte dar?
Wie war die Genese des Projekts?***
- 2. Wie wirkt sich die neue Baulandmanagement-Quote finanziell und auf die Planung aus?***
- 3. Ist die Stadt bereits eine rechtliche Verpflichtung bezüglich der Anwendung der ursprünglichen Baulandmanagement-Quoten eingegangen?***
- 4. Darstellung des aktuellen Standes bezüglich der Wohnungsgröße und der Anteile der geförderten beziehungsweise der nichtgeförderten Wohnungen***

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: teilweise beschlossen, im übrigen verwiesen
Enthaltung 1

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.06.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.06.2022

9 **Bebauungsplan Bergheim "Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil"** **hier: Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorlage 0140/2022/BV

Als Tischvorlage wird der angekündigte Sachantrag der Fraktion „Die Linke“ zur Anwendung der aktuell gültigen Fassung des Baulandmanage vom 09.05.2022 an die Gremienmitglieder verteilt. Er ist der Vorlage als Anlage 03 beigefügt.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheiten. Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Im Anschluss übergibt Erster Bürgermeister Odszuck Stadtrat Zieger das Wort, um ihm die Möglichkeit zu geben den Sachantrag seiner Partei „Die Linke“ einzubringen.

Stadtrat Zieger stellt folgenden **Antrag**:

Es wird die aktuell gültige Fassung des Baulandmanagements von 2021 angewendet.

Stadtrat Michelsburg sowie Stadtrat Steinbrenner melden sich zu Wort, um mitzuteilen, dass der Vorhabenträger, Herr Epple, an die Fraktionen herangetreten sei, um sie um die Anwendung der vorhergehend gültigen Fassung des Baulandmanagements zu bitten, da ihm in Erinnerung gewesen sei, dass er sich innerhalb der Vertragsunterlagen dazu verpflichtet habe 30 % des Wohnungsbaus als geförderten Wohnraum auszuweisen. Zudem sei für den Wettbewerb 50 % kompaktes Wohnen vorgegeben gewesen. Unter den gegebenen Umständen, als guter Kompromiss und zur Wahrung einer vertrauensvollen Zusammenarbeit, halte man die Anwendung der alten Fassung des Baulandmanagements für vertretbar, wenn man zusätzlich über die 30 % Quote beschließe.

Daraufhin stellt Stadtrat Michelsburg folgenden **Antrag**:

Statt dem neu beschlossenen Baulandmanagement, kommen die in Anlage 17 zur Wettbewerbsauslobung aufgeführten 30 % geförderter Wohnungsbau zur Anwendung.

Erster Bürgermeister Odszuck antwortet, dass Herr Epple auch ihn telefonisch mit dem Verweis auf die Anlage 17 der Auslobungsunterlagen für den Städtebaulichen Wettbewerb kontaktiert habe. Diese sei Grundlage für die Auslobung des Wettbewerbes gewesen. Bestmöglichstes Ergebnis wäre eine Orientierung an der damaligen Geschäftsgrundlage für den Wettbewerb, die die Anlage 17 miteinschließe. Diese liege ihm in der Sitzung allerdings nicht vor.

Stadtrat Steinbrenner stellt den **Antrag**:

Der heutige Beschluss wird in der Annahme gefasst, dass in einer Anlage zur Auslobung des Wettbewerbs verbindlich vereinbart wurde, dass 30 % des Wohnungsbaus gefördert sein müssen. Diese Anlage wird bis zur Gemeinderatsitzung am 20.07.2022 zur Verfügung gestellt.

Stadtrat Zieger erklärt daraufhin, dass er unter den vorgetragenen Umständen seinen **Antrag zurückziehe**.

Erster Bürgermeister Odszuck sagt zu, dass die angesprochene Anlage ermittelt und zur Verfügung gestellt werde.

Stadträtin Dr. Schenk meldet sich zu Wort und begrüßt den Kompromiss. Sie bittet, über den vorliegenden Beschlussvorschlag ohne Ergänzungen abzustimmen.

Stadtrat Michelsburg weist darauf hin, dass dies dem gefundenen Kompromiss widerspreche.

Erster Bürgermeister Odszuck bestätigt dies, deshalb stellt er den **geänderten Beschlussvorschlag** zur Abstimmung:

Statt dem neu beschlossenen Baulandmanagement, kommen die in Anlage 17 zur Wettbewerbsauslobung aufgeführten 30 % geförderter Wohnungsbau zur Anwendung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses: Änderungen werden gestrichen beziehungsweise fett markiert dargestellt.

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Anwendung des Baulandmanagementbeschlusses in der Fassung von November 2020 zu.

Statt dem neu beschlossenen Baulandmanagement, kommen die in Anlage 17 zur Wettbewerbsauslobung aufgeführten 30 % geförderter Wohnungsbau zur Anwendung.

Zusätzlich ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Anlage 17 der Wettbewerbsauslobung wird bis zur Sitzung des Gemeinderates am 20.07.2022 zur Verfügung gestellt. Wie in den Vertragsunterlagen festgelegt, kommen statt der Anwendung des neuen Baulandmanagements (Stand November 2021), die bereits schriftlich in Anlage 17 vereinbarten 30 % geförderter Wohnungsbau zur Anwendung.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en und Arbeitsauftrag

Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2022

6 **Bebauungsplan Bergheim „Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil“
hier Aufstellungsbeschluss**
Beschlussvorlage 0140/2022/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner fragt ob Befangenheit angezeigt werde. Dies ist nicht der Fall. Er verweist auf die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 28.06.2022 und den darin enthaltenen Änderungen. Die angesprochene Anlage 17 ist als Tischvorlage verteilt.

Da keine Aussprache des Gremiums erfolgt, stellt er diese wie folgt zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates (Änderungen fett dargestellt):

~~Der Gemeinderat stimmt der Anwendung des Baulandmanagementbeschlusses in der Fassung von November 2020 zu.~~

Statt dem neu beschlossenen Baulandmanagement, kommen die in Anlage 17 zur Wettbewerbsauslobung aufgeführten 30 % geförderter Wohnungsbau zur Anwendung.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen
Enthaltung 2

Begründung:

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage Heidelbergs, circa 300 m vom Heidelberger Hauptbahnhof und circa 1,5 km von der Altstadt entfernt, entlang der Kurfürsten-Anlage. Das Gebiet wird von der Alten Eppelheimer Straße im Norden, der Römerstraße im Osten, der Kurfürsten-Anlage im Süden und der Kirchstraße im Westen begrenzt.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von circa 6 ha. Die genaue Lage des geplanten Geltungsbereichs ist der Anlage 01 zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Ziele

Nach dem Wegzug der Heidelberger Druckmaschinen AG hat die Epple GmbH die ehemaligen Betriebsflächen zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Alten Eppelheimer Straße, mit der Absicht eine städtebauliche Quartiersentwicklung durchzuführen, erworben. Die zu entwickelnde Fläche umfasst 1,6 ha. Die Stadtwerke Heidelberg GmbH (SWHD) werden in absehbarer Zeit Teile der daran angrenzend genutzten Flächen verlagern, sodass auch das 2 ha große Areal der SWHD größtenteils für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Einzelne technische Anlagen, drei Gebäude (teilweise unter Denkmalschutz) und der Schornstein verbleiben auf dem Stadtwerkeareal und werden in das städtebauliche Konzept einbezogen.

Da die Fläche ein enormes innerstädtisches Entwicklungspotenzial bietet, haben die beiden Grundstückseigentümerinnen, unterstützt durch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) als Projektentwicklerin im Jahr 2021 einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. 17 internationale Planungsbüros nahmen an dem Wettbewerb teil, deren Entwürfe im Sommer 2021 durch eine Jury aus insgesamt 14 Preisrichtern und Preisrichterinnen bewertet wurden. Die Jury kürte einstimmig die Beiträge von drei Büros (Bilger Felmeth Architekten aus Frankfurt, Fink+Jocher Architekten aus München und Ackermann+Raff Architekten aus Stuttgart) mit zweiten Preisen. Die drei Arbeiten wurden als gleichwertig betrachtet. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren arbeiteten die drei Preisträger im Rahmen eines kooperativen Verfahrens an der Ausarbeitung eines gemeinsamen städtebaulichen Konzeptes. Hierbei wurden erkannte Mängel beseitigt, Vorschläge der einzelnen Arbeiten optimiert und zu einem gemeinsamen Gesamtkonzept zusammengeführt. Das Ergebnis (Anlage 02) wird im Laufe des Verfahrens finalisiert und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Ziel des Bebauungsplans ist, es ein Stadtquartier zu entwickeln, das einen vielfältigen Nutzungsmix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Flächen für Dienstleistungen und nichtstörendes Gewerbe sowie eine Kindertagesstätte enthält. Darüber hinaus sollen im „Haus der vielen Möglichkeiten“, bereits bestehende Nutzungen wie das Laureate Forum und die Mathematik-Informatik-Station (MAINS) dauerhaft im Quartier integriert werden. Mit der Leitidee „Quartier als Collage“ sollen auf der Fläche sieben unterschiedliche Teilprojekte mit individuellen Typologien, die sich als jeweils eigenständige Objekte zu

einem Gesamtbild fügen, umgesetzt werden. Die einzelnen Typologien, deren Formensprache und Geschossigkeit, sind im Verfahren weiter zu vertiefen und in einzelnen Bereichen zu optimieren und anzupassen.

Neben der Nutzungsmischung und typologischen Vielfalt liegt der Fokus des Quartiers auf der Schaffung unterschiedlicher Freiräume. Die Quartiersmitte soll durch das Turmhaus als Hochpunkt und eine ebenerdige, ruhige grüne Mitte akzentuiert werden. Im Bereich der Bestandsgebäude der SWHD soll mit einem „Werkhof“ als Freifläche ein Bindeglied zwischen gewerblichen und kreativen Nutzungen, Dienstleistung, Wohnen und Freizeit geschaffen werden. Um den verbleibenden Schornstein soll in diesem Zusammenhang ein „vertikaler Park“, bestehend aus einem begrüntem und begehbaren Stahlgerüst entstehen. Ein Geflecht aus Wegebeziehungen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung soll die einzelnen unterschiedlich dimensionierten Freiräume im Quartier fußläufig miteinander verknüpfen und darüber hinaus das Quartier mit dem umliegenden Stadtgefüge verbinden. Diese Wegeverbindungen und Sichtachsen sind im Verfahren weiter zu überarbeiten und zu optimieren.

Das neue Quartier soll sich als autoarmes Quartier mit einem ganzheitlichen Mobilitätskonzept auszeichnen.

3. Planungsverfahren

Mit dem vorliegenden Planverfahren sollen die betroffenen rechtskräftigen Bebauungspläne „Heidelberger Druckmaschinen“ (Datum der Rechtskraft 03.09.2003), „Ehemaliges Bahngelände“ (Datum der Rechtskraft 01.03.1973) bzw. „Ehemaliges Bahngelände - Änderung mittlerer Teil“ (Datum der Rechtskraft 12.05.1967) überplant werden. Da das gesamte Areal bis zur Römerstraße ursprünglich als Ganzes geplant wurde, wird der Bereich östlich der Gaswerkstraße, auf dem sich das Landratsamt sowie die Polizei befindet, mit in den Umgriff aufgenommen. Eine Bürgerbeteiligung gemäß Baugesetzbuch wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

4. Baulandmanagement

Da sich der Start der Projektentwicklung in Abhängigkeit von Entscheidungen städtischer Gesellschaften seit dem Jahr 2015 verzögert hat, soll die zum Zeitpunkt der Auslobung des Wettbewerbs (November 2020) gültige Fassung zum Baulandmanagement Anwendung finden. Die Eigentümerinnen der Grundstücke, für die erstmals Baurecht für Wohnen entstehen soll, haben sich zur Anwendung des Beschlusses zu diesem Stand verpflichtet.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Verfahren beteiligt.

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:
WO 06	+	Ziel/e: Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten Begründung: Mit dem Projekt soll innenstadtnaher Wohnraum mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen geschaffen werden.
SL 5,6	+	Ziel/e: Bauland ist sparsam zu verwenden, Innen- vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, Stand: 01.12.2021
02	Entwurf Freiflächenplan, Stand 23.03.2022
03	Sachantrag der Fraktion Die Linke vom 09.05.2022 Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 10.05.2022
04	Erste Ergänzung zur Drucksache mit Datum vom 17.06.2022
05	Anlage 17 der Wettbewerbsauslobung Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates am 20.07.2022