

## Sachstand Ankunftszentrum Wolfsgärten

### Planungsstand zur „Verlagerung des Ankunftsentrums“

aktueller Sachstand gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2020

#### **Erbbaurechtsvertrag**

Status: Einigung mit dem Land, dass Grundstücksüberlassung in Form von Erbbaurechtsvertrag erfolgen soll, Erbbaurechtsvertrag wird derzeit von Amt 23 vorbereitet, Abstimmungen mit Vermögen und Bau laufen, zu Eckpunkten der Vertragsgestaltung fand ein erster Austausch statt, dabei wurde deutlich, dass konkretere Abstimmungen abhängig sind von grundsätzlichen Fragen zur Baurechtschaffung sowie Erschließung, die vor einer weiteren Konkretisierung der Vertragsgespräche zu klären sind

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 landwirtschaftliche Fläche**

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, der Ankauf der Deponie Engelhorn wurde im HAFA am 03.03.2021 beschlossen, Konzept für Pflege und Entwicklungsmaßnahmen liegt vor, Konzept Ökokonto ist in Bearbeitung. Die Voraussetzungen zur Anlage eines Ökokontos sind geklärt. Einer der wesentlichen gesetzlichen Voraussetzungen für die Herstellung von Ökopunkten ist der Nachweis der Verfügbarkeit der Fläche, d.h. entsprechender Gemeinderatsbeschluss und Vertragsabschluss.

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

Stadt: Finalisieren und Übertragen des Ökokonto-Konzepts auf das Areal. Die weiteren Schritte sind die Planung von Maßnahmen zur Aufwertung der Biotopstrukturen in der ehemaligen Kiesgrube. Mit der Realisierung der Maßnahmen können diese in ein Ökokonto eingestellt werden. Aktuell bereitet Amt 31 eine Angebotsanfrage zur ausschreibungsreifen Planung der möglichen Maßnahmen vor. D.h. die im vorhandenen Entwicklungskonzept der Kiesgrube aufgeführten Möglichkeiten zur Aufwertung von Biotopen müssen zur Umsetzung konkret geplant werden (Kurzbeschreibung Ausgangszustand, Zielzustand mit naturschutzfachlicher Begründung für eine Anerkennung als Ökokonto-Maßnahme, Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, Ermittlung der Flächengrößen, Ermittlung der Aufwertung in Ökopunkten, Kostenschätzung).

### **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 Randlage scheint die Berücksichtigung nach heutiger Einschätzung möglich.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

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

Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses  
am 23.03.2021 zum Arbeitsüberblick  
nicht öffentlich

To Do: Nach Durchführung des Wettbewerbs ist zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist oder eine Vorprüfung ausreicht. 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, kann von April/Mai bis August durchgeführt werden. Die Aufgabe obliegt dem Vorhabenträger (Land). Im nächsten Schritt soll der Inhalt im Rahmen einer Projektkoordinierungsgruppe beschrieben werden. Ziel ist es, die Vegetationsperiode 2021 für die artenschutzrechtliche Prüfung zu nutzen.

### **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 schadhlose Versickerung von Regenwasser 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 aus Sicht von Amt 31 nicht notwendig

### **Energie und Klimaschutz**

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

To Do: Aufforderung Land beschlossene Klimaschutzziele beim Neubau zu realisieren, Anschluss Wolfsgärten an Fernwärmenetz durch Land ist empfehlenswert

### **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

Beauftragung Lärmgutachten ist erfolgt (Grundlage Lärmschutzwand an drei Seiten und Gebietscharakter Gewerbegebiet)

To Do: Erste Ergebnisse des Lärmgutachtens sollen im März vorliegen. Die Rohdaten für den Schienenverkehr wurden bereits von der DB zur Verfügung gestellt.

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

Status: für Neubau ist Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Amt 61 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 (dies erfolgt in der Regel nach Vorliegen der Wettbewerbsergebnisse), Einleitungsbeschluss im GR, Erstellung erfolgt durch Stadt (bzw. im Auftrag der Stadt durch ein entsprechendes Büro), Vertragsabschluss über Planungskosten

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

- Status: Visualisierungen einer möglichen Umsetzung durch Stadt erarbeitet. Land hat Planung zu möglicher Nutzungsstruktur vorangetrieben.
- To Do: Die Visualisierungen sollen der interessierten Öffentlichkeit einen Eindruck von der angestrebten Qualität des Zentrums vermitteln. Ein Modell soll verdeutlichen, dass das Grundstück für Art und Maß der baulichen Nutzung geeignet ist.

### **Verkehrliche Erschließung**

- Status: Es wurden zwei Erschließungsvarianten untersucht (Verbreiterung der bestehenden Erschließung von 3m auf 6m unter Inanspruchnahme des Gehölzstreifens oder die Anbindung mit einer neuen Rampe). Für beide Varianten liegt eine Kostennote vor.

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

- To Do: Planung eines verkehrssicheren Fuß- und Radwegs Richtung S-Bahnhof Pfaffengrund Wieblingen, Erstellung eines Wegweisersystems über Wegebeziehungen zum S-Bahnhof, den nächsten Supermärkten/Einkaufsmöglichkeiten, Sport und Freizeitanlagen sowie mit dem ÖPNV (z.B. S-Bahn) Richtung Innenstadt

Das Thema Kostentragung wird noch mit dem Land diskutiert

### **Erschließung techn. 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, Das Thema Kostentragung wird noch mit dem Land diskutiert (Erschließungsvertrag im Rahmen des VEP abzuschließen)

- To Do: Zuständigkeit für weitere Planung liegt beim Vorhabenträger Land.

### **Betriebs-/Entwicklungsvereinbarung**

- Status: Für eine Betriebsvereinbarung liegt seit dem 29.01.2021 ein Erstentwurf vor. Aus Sicht der Stadt Heidelberg ist ebenfalls eine Planungs-/Entwicklungsvereinbarung erforderlich.

Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses  
am 23.03.2021 zum Arbeitsüberblick  
nicht öffentlich

To Do: Im nächsten Schritt soll die Stadt Themenkreise benennen, die in eine solche Vereinbarung aufgenommen werden sollen. Die Ergebnisse sind in der Lenkungsgruppe zu verabschieden.

### **Zeitplanung**

Status: Eine grobe Zeitplanung unter Darstellung möglicher 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.

To Do: Die Stadt wird sich im nächsten Schritt inhaltlich und fachlich mit dem Zeitplan auseinandersetzen, weitere Optimierungspotentiale suchen und danach mit Vermögen und Bau u.a. zur Abstimmung der Nutzungsanforderungen in den Dialog treten.

### **Raumprogramm**

Status: Die Stadt hat bereits einen ersten Entwurf des Musterraumprogramms erhalten. Das Ankunftszenrum bietet Platz für max. 2.000 Menschen. Puffer z.B. aufgrund der Pandemie oder Familienunterbringung werden berücksichtigt.

To Do: Die RKI-Richtlinie wird derzeit nochmals wegen der Virusmutation überarbeitet. Im März 2021 soll das abgestimmte Musterraumprogramm vorliegen.

### **Termine seit dem letzten Sachstandsbericht (GR am 10.02.2021)**

25.02.2021	1. Arbeitsgruppe Ankunftszenrum
04.03.2021	Projektlenkungsgruppe
08.03.2021	Austausch zwischen der Stadtverwaltung und den Heidelberger Kirchengemeinden zum künftigen Ankunftszenrum
09.03.2021	2. Arbeitsgruppe Ankunftszenrum
15.03.2021	Versand Wahlbenachrichtigung zusammen mit Briefwahlunterlagen bis spätestens 21.03.2021
17.03.2021	Verwaltungsinterne Abstimmungsrunde
17.03.2021	Beilage Stadtblatt
19.03.2021	digitale Bürgerinformationsveranstaltung

### **Anstehende Termine**

31.03.2021	3. Arbeitsgruppe Ankunftszenrum
11.04.2021	Bürgerentscheid
16.04.2021	Verwaltungsinterne Abstimmungsrunde