

Planungsbrief Nr. 67

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (maßstabslos)

Quelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0, 2024

frühzeitige Beteiligung

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Dieses Exemplar hat in der Zeit vom
29.09.2025 bis einschl. 24.10.2025
an der öffentlichen Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB teilgenommen.

Anlass und Ziel der Planung

Die Familie Marguerre Musikcampus gGmbH möchte als Vorhabenträgerin nordwestlich der Benediktinerabtei Stift Neuburg einen Kammermusik-Campus entwickeln. Hierzu hat der Heidelberger Unternehmer Herr Wolfgang Marguerre Teilflächen vom Verein der Benediktinerabtei Neuburg e.V. erworben. Durch das Architektur- und Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH (AS+P) wurde das Konzept für einen Kammermusik-Campus entwickelt. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Kammermusik-Campus. Damit soll das kulturelle Angebot der Stadt Heidelberg maßgeblich bereichert werden. In einem attraktiven, landschaftlich reizvollen Umfeld soll der Kammermusik-Campus die Möglichkeit bieten, öffentliche und private kulturelle (musikalische) Veranstaltungen durchführen zu können. Neben einem Konzertsaal sollen insbesondere

verschiedene Probestätten und Übungsräume sowie Zimmer zur Beherbergung entstehen. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, mehrtägige musikalische Seminare, Klausuren oder Probephasen für Professionelle und Studierende zu organisieren. Weitere Bestandteile des Kammermusik-Campus` sind gastronomische Angebote. Dabei soll auch das heute bestehende Angebot berücksichtigt und weiterentwickelt werden. Hierzu soll die bestehende Brauerei neue moderne Räumlichkeiten erhalten und im Sinne des bestehenden Gasthofs neue gastronomische Einrichtungen geschaffen werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des als Sachgesamtheit gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz stehenden Stift Neuburg. Die denkmalgeschützte Scheune soll behutsam in einen Kammermusiksaal und das ehemalige

Gästehaus in eine Klosterschänke umgestaltet werden. Zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs für Pkw ist die Errichtung einer Tiefgarage westlich des Kammermusik-Campus` vorgesehen, die in den Hang hinein gebaut und hierdurch in die Landschaft integriert wird. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da die Flächen planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnen sind. Die Vorhabenträgerin hat daher gemäß § 12 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Heidelberg mit Schreiben vom 13.02.2025 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Um das Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen und somit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten aufgestellt.



Städtebaulichen Modell (Quelle: AS+P, 2025)

Städtebauliches Konzept

Das zugrundeliegende Konzept sieht den Bau eines 'Kammermusik-Campus', mit einem „Ensemble“, das die Nutzungen mit direktem und indirektem Bezug zur Musik umfasst, einer Klosterschänke mit angrenzendem Klostergarten sowie einem Neubau für die bereits bestehende Brauerei, vor. Zur Unterbringung des notwendigen Stellplatzbedarfs ist im westlichen Plangebiet eine Tiefgarage geplant. Das „Ensemble“ als Kern der Vorhabenplanung umfasst die denkmalgeschützte Scheune, die saniert und zu einem Konzertsaal, insbesondere für kammermusikalische Konzerte, umgebaut wird. Parallel

zur Scheune ist der Neubau des Gästehauses vorgesehen, das neben Zimmern auch Proberäume sowie Räume für sonstige ergänzende Nutzungen beinhaltet. Im südlichen Bereich des „Ensembles“ bilden die drei auf einem Plateau aufgesetzten Gebäude die städtebauliche Figur eines Platzes / Hofes, der sich zum Mausbachtal über eine Landschaftstreppe öffnet. Südlich des „Ensembles“ wird das ehemalige Gästehaus saniert und zu einer Klosterschänke umgebaut. Diese steht mit ihrem Nutzungskonzept im direkten Zusammenhang mit dem Klostergarten. Dieser wird neu gestaltet und

soll auch Bereiche für eine Nutzung mit Außengastronomie erhalten. Im Norden des Plangebiets ist der Neubau einer Brauerei vorgesehen, sodass die Bestandsnutzung gesichert bzw. an dieser neuen Stelle fortgeführt werden kann. Städtebaulich wurde die Geste des Bestandes insbesondere durch das Gästehaus aufgegriffen. Durch die drei kleinteiligeren Gebäude im Süden des „Ensembles“ wird ein Auftakt geschaffen, der den Blick zum Mausbachtal öffnet und gleichzeitig den Weg in den Kammermusik-Campus leitet. Der unter Denkmalschutz stehende Bestand wird behutsam saniert und durch die geplanten Gebäude ergänzt.



Auszug Lageplan (maßstabslos) Stand 27.08.2025 (Quelle: AS+P)

Bebauungspläne

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Wie können Sie sich beteiligen?

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB

Sie können sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder eine Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im Internet veröffentlicht unter <https://www.heidelberg.de/HD/Leben/Aktuelle+Planverfahren.html> und ausgelegt im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung

Zeitraum der Einsichtnahme vom 29.09.2025 bis einschließlich 24.10.2025

Darüber hinaus wird für die Öffentlichkeit eine **Erörterungsveranstaltung** stattfinden. Diese findet am **07. Oktober 2025** um 19.00 Uhr in der Aula des Klosters Stift Neuburg statt.

Zeitgleich werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind beispielsweise Stadtwerke, Verkehrsbehörden, Naturschutzbeauftragte, etc.

Öffentlichkeit und Behörden haben Gelegenheit, sich während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu äußern und die Planung zu erörtern.

Sie können Ihre Stellungnahme innerhalb des Zeitraums der Einsichtnahme in elektronischer Form, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung abgeben.

Der Entwurf wird erarbeitet

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Ist die Planung soweit konkretisiert, werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Die Behörden haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben.

Nach Abschluss der Behördenbeteiligung beraten die Bezirksbeiräte des jeweiligen Stadtteils und der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss den Entwurf. Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs.

Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderates werden im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) und im Internet veröffentlicht.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die Auslegung im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung wird im „stadtblatt“ bekannt gemacht. Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen stehen für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme zur Verfügung. Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Wichtig dabei ist, dass

nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann zeitgleich erfolgen. Wird der Entwurf aufgrund der Ergebnisse der Auslegung in seinen Grundzügen geändert oder ergänzt, so ist die Veröffentlichung im Internet und die Einholung der Stellungnahmen gegebenenfalls zu wiederholen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung. Die Verwaltung arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus. Auf die Einstellung aller Stellungnahmen, die im Zuge der Veröffentlichung der Planunterlagen vorgetragen wurden, in den Abwägungsvorgang besteht ein Rechtsanspruch, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegeng gehalten werden müssen.

Über die Vorschläge der Verwaltung beraten zunächst der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und daran anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens fasst (Abwägungs- und Satzungsbeschluss).

Die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung.

In den Fällen, in denen der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, prüft das Regierungspräsidium in Karlsruhe, ob bei der Planaufstellung die gesetzlichen Vorschriften beachtet worden sind. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans wird anschließend im „stadtblatt“ verkündet. Der Plan ist damit für jedermann verbindliches Ortsrecht. Er steht dann im Internet zum Abruf zur Verfügung bzw. liegt während der Dienststunden im Kompetenzzentrum Bauen-Planen-Förderung zur Einsichtnahme für jeden Interessierten bereit.

Für weitere Informationen:

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Heidelberg

Sachbearbeitung: Frau Ptaszyk

Tel.: 06221-5823174

E-Mail: Stadtplanung@Heidelberg.de