


 Dezernat IV  
**Planungs- und Baurechtsamt**

 Datum 05.11.2018  
 Gz. 63.3/vF-10.00.44-  
 152529/2018  
 Telefon 56-3236

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Böckingen	14.11.2018	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	11.12.2018	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	17.12.2018	nicht öffentlich

## Anlagen

Lageplan mit dem Wettbewerbsgebiet und den Zielen vom 15.03.2018

Auslobungstext vom 26.10.2018

Bericht über die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.10.2018

Bericht über die Trägerbeteiligung vom 26.10.2018

## Betreff

**Neubauggebiet "Längelter" in Heilbronn-Böckingen**  
**- Auslobung eines offenen, städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe -**

**I. Antrag**

- Den vorgelegten Unterlagen (Auslobungstext vom 26.10.2018 des Büros Schreiberplan aus Stuttgart) für die Auslobung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs „Neubauggebiet Längelter“ wird zugestimmt.  
Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb „Neubauggebiet Längelter“ auf dieser Grundlage auszuloben.
- Einer erneuten Bürgerbeteiligung nach der Preisgerichtssitzung auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse des unter Ziffer 1 genannten Wettbewerbs wird zugestimmt.

**II. Sachverhalt**

- Anlass**  
Auf Grundlage des Wohnbauflächenkonzepts für das gesamte Stadtgebiet von Heilbronn hat der Gemeinderat am 26.01.2017 der Verwaltung den Auftrag erteilt, das Baugebiet „Längelter“ unter Einbeziehung des Geländes der Fritz-Ulrich-Schule zu entwickeln. Hintergrund ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnungen, die nicht allein durch Innenentwicklung wie im Bereich des Südbahnhofs oder des Neckarbogens gedeckt werden kann. Dabei soll das Neubauggebiet Längelter eine Weiterentwicklung von Böckingen gewährleisten. Die bestehenden Baugebiete wie z.B. die Wasserturmsiedlung sind nahezu vollständig aufgesiedelt.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Gebiets für die Weiterentwicklung des Stadtteils sowie der Gesamtstadt soll als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt werden. Somit soll gewährleistet werden, dass im Wettbewerb verschiedener Büros das bestmögliche Konzept für das neue Stadtquartier entwickelt wird.

## 2. **Wettbewerbsgebiet**

Das geplante Neubaugebiet liegt zwischen der Haseltersiedlung und Alt-Böckingen, unmittelbar angrenzend an das Berufsschulzentrum. Die Nähe zur Stadtbahnhaltestelle, zum Ziegeleipark und zum Ortskern von Alt-Böckingen mit seinen Versorgungseinrichtungen machen das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort. Zudem existieren für den Großteil des Plangebiets bereits rechtskräftige Bebauungspläne, die eine Bebauung zulassen, die aber bisher nicht bzw. nicht vollumfänglich umgesetzt wurden.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst einen projektierten Baubereich (16,9 ha), in dem eine Neubebauung geplant werden soll, und einen darüber hinaus gehenden Bereich (11,1 ha), in dem ein Konzept zur äußeren verkehrlichen Erschließung sowie zur landschaftlichen Einbindung des Neubaugebiets entwickelt werden soll.

Der projektierte Baubereich umfasst einen Großteil des bisherigen Baugebiets Längelter, das Gelände der ehemaligen Fritz-Ulrich-Schule sowie den westlich an das Schulgelände anschließenden Bereich „Rasenäcker“ bis zum Kindergarten an der Helmholtzstraße. Bis auf den Bereich unmittelbar östlich des Berufsschulzentrums südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Straße „Im Haselter“ werden die starken Hanglagen im Norden und Süden des Plangebiets von einer Bebauung freigehalten.

Das gesamte Wettbewerbsgebiet hat eine Größe von ca. 28 ha. Davon sind ca. 16,9 ha als Bruttobauland für eine Bebauung (Baugebiete/Nettobauland, Verkehrsflächen, Grünflächen etc.) vorgesehen.

## 3. **Derzeitiger Zustand**

Neben dem Berufsschulzentrum und zwei Kindergärten (in der Helmholtz- und in der Eduard-Hilger-Straße) ist die Umgebung vor allem durch Wohngebäude geprägt. Die innerhalb des Gebiets befindliche Fritz-Ulrich-Schule wurde aufgegeben und soll abgebrochen werden. Hervorzuheben sind ansonsten die Schießanlage im Nordosten sowie der Bolzplatz im Westen des Plangebiets.

In dem Teil des Wettbewerbsgebiets östlich des Berufsschulzentrums wechseln sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gärten und Obstwiesen mit einem großen Bestand an alten Obstbäumen ab. Der Bereich nördlich und westlich der mittlerweile aufgegebenen Fritz-Ulrich-Schule wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen haben ergeben, dass das Wettbewerbsgebiet Lebensraum für viele geschützte Arten ist (u.a. für Zauneidechsen, Gartenrotschwänze, Grünspechte etc.). Darüber hinaus hat das Gebiet eine Funktion als Ausgleichsraum für das Stadtklima. Besonders wichtig als Klimaschneise sind jedoch die Senken entlang der Stadtbahn und der Heckenstraße.

Durch die Kuppenlage tritt das Gebiet deutlich nach außen in Erscheinung und es gibt aus dem Gebiet viele Ausblicke auf den Ortskern von Böckingen, den Wasserturm, die Weinberge im Osten und den Heuchelberg im Westen.

Das bestehende Straßennetz ist nicht ausreichend, um ein größeres Neubaugebiet zu erschließen. Die Längelterstraße ist die einzige Straße, die die Haseltersiedlung an den Böckinger Ortskern anbindet. Daneben ist die Haseltersiedlung über zwei kleinere, wenig leistungsfähige Bahnübergänge an die B 293 angebunden. Im Umfeld des Berufsschulzentrums des Landkreises mit ca. 4000 Schülerinnen und Schülern gibt es während des Schulbetriebs einen erheblichen Parkdruck. Das Gebiet ist über die Stadtbahnhaltestelle Böckingen Berufsschulzentrum und eine Haltestelle der Buslinie 13 südlich des Berufsschulzentrums an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Das Gebiet hat eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet mit vielen Freizeigärten und Spazierwegen.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist hohen Immissionen durch die B 293, die Stadtbahn sowie die Schießanlage, der westliche Teil Immissionen durch den Bolzplatz ausgesetzt.

#### 4. **Wesentliche Ziele und Rahmenbedingungen der Auslobung**

Innerhalb des Wettbewerbsgebiets soll ein lebendiges neues Stadtquartier für unterschiedliche Nutzer mit 800 bis 1000 Wohneinheiten entwickelt werden. Bei einer Bruttobaufläche von ca. 16,9 ha entspricht dies einer Dichte von rund 50-60 Wohneinheiten pro Hektar, was in etwa der Dichte der Wasserturmsiedlung entspricht. Auf 60-70 % des Nettobaulands soll Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen, auf 30-40 % der Fläche freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege wird ein gemischt genutztes Quartier angestrebt: U.a. soll ein Versorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt und ergänzenden Nutzungen (z.B. Gastronomie, Dienstleistungen etc.) in Verbindung mit einem Quartiersplatz sowie ein neuer Kindergarten geplant werden.

Bei einer angemessenen Dichte und moderaten Bebauungshöhen sollen gut proportionierte Straßen- und Platzräume und ein Konzept zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets entwickelt werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter sollen minimiert werden.

Eine Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung soll als Quartierspark und als Platz zum Kinderspielen eine hohe Wohnumfeldqualität garantieren und verschiedene ökologische Funktionen erfüllen (u.a. Vernetzung der nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen, Klimaschutz, Artenschutz, Regenwasserrückhaltung etc.).

Die äußere Erschließung des neuen Quartiers soll vorwiegend über eine neue Straße mit Fuß- und Radweg entlang der Stadtbahnlinie bis zum geplanten Kreisverkehr am Sonnenbrunnen gewährleistet werden (sog. „Erschließung Längelter“).

Nur ein untergeordneter Teil kann von der Friedrichstraße erschlossen werden. Da das bestehende Straßennetz von Alt-Böckingen zum Längelter nicht dazu geeignet ist, den neuen Verkehr aus dem Baugebiet aufzunehmen und um die Verkehrsbelastung im Bereich der Friedrichstraße zu begrenzen, müssen die beiden Erschließungssysteme getrennt und die Längelterstraße unterbrochen werden. Die innere Erschließung soll über eine Sammelstraße mit ein bis zwei zusätzlichen Bushaltestellen und über Anliegerwege mit hoher Aufenthaltsqualität gewährleistet werden. Darüber hinaus ist ein Fuß- und Radwegkonzept mit kurzen Wegen zu den wichtigen Einrichtungen (Stadtbahn, Versorgungseinrichtungen, Kindergärten/Schule, Ziegeleipark etc.) zu entwickeln.

## 5. Verfahren

2017 wurden diverse Voruntersuchungen beauftragt (u.a. zu den Themenbereichen Lärm, Artenschutz etc.). Daraufhin wurde das Plangebiet abgegrenzt und in Zusammenarbeit mit dem Büro Schreiberplan aus Stuttgart die Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebiets erarbeitet.

Die wesentlichen Ziele und Rahmenbedingungen wurden am 12.07.2018 im Bezirksbeirat Böckingen sowie am 17.07.2018 im Bau- und Umweltausschuss vorgestellt und am 25.07.2018 im Gemeinderat als Bekanntgabe im Umlauf behandelt.

Am 24.07.2018 fand eine Bürgerveranstaltung zu den Zielen und Rahmenbedingungen des Wettbewerbs für das Neubaugebiet Längelter statt. Darin konnten Fragen beantwortet und Anregungen und Bedenken mündlich und schriftlich vorgebracht werden. Darüber hinaus hatten interessierte Bürgerinnen und Bürger auch nach der Veranstaltung noch bis zum 22.08.2018 die Möglichkeit, Anregungen zum Längelter abzugeben (z.B. über Anregungszettel, E-Mails oder telefonisch). Die Anregungen werden in anonymisierter und zum Teil verkürzter Form im beiliegenden Bericht wiedergegeben und behandelt.

Mit Anschreiben vom 15.08.2018 wurden ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 14.09.2018 eine Stellungnahme zur Wettbewerbsauslobung abzugeben.

Die Anregungen werden im beiliegenden Bericht wiedergegeben und behandelt.

Die vorliegende Drucksache muss im Gemeinderat in nicht öffentlicher Sitzung behandelt werden, um ein Wettbewerbsverfahren gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) zu gewährleisten und somit eine Ungleichbehandlung der Wettbewerbsteilnehmer zu vermeiden. Es muss ausgeschlossen werden, dass einzelne Wettbewerbsteilnehmer schon vor dem offiziellen Ausgabetermin die Unterlagen erhalten und somit gegenüber anderen Teilnehmern einen Vorteil haben.

Damit die Bürgerinnen und Bürger sich darüber informieren können, wie mit ihren Anregungen umgegangen wurde, soll die Drucksache jedoch nach dem Ausgabetermin unter [www.heilbronn.de/bauen-wohnen/wohnbauflaechenentwicklung/stadt-quartier-laengelter.html](http://www.heilbronn.de/bauen-wohnen/wohnbauflaechenentwicklung/stadt-quartier-laengelter.html) veröffentlicht werden.

Nach Beschluss dieser Vorlage werden die Auslobungsunterlagen mit der Architektenkammer abgestimmt. In diesem Zusammenhang werden die noch offenen, rot markierten Punkte in Teil A der Auslobung geklärt.

Der Wettbewerb soll vor der Sommerpause 2019 abgeschlossen werden.

#### **6. Kosten**

Die Durchführung des Wettbewerbs wird voraussichtlich ca. 230.000 Euro kosten. Darin sind Preisgelder in Höhe von 126.000 Euro brutto, Kosten für die Beauftragung der Wettbewerbsbetreuung durch das Büro Schreiberplan aus Stuttgart von ca. 50.000 Euro brutto und die geschätzten Kosten für die Preisrichter, den Modellbau, für Veröffentlichungen und Raummieten in Höhe von ca. 54.000 Euro brutto enthalten. Die 2016 veranschlagten Kosten in Höhe von ca. 180.000 Euro haben sich erhöht, weil das Wettbewerbsgebiet vergrößert wurde und somit höhere Preisgelder anfallen. Die Vergrößerung war notwendig, damit ein adäquates Konzept für die verkehrliche und landschaftliche Einbindung des Baugebiets entwickelt werden kann.

### **III. Finanzwirtschaft**

Die für den Wettbewerb erforderlichen Mittel in Höhe von ca. 230.000 Euro stehen im Teilhaushalt 63 (Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt) beim Profitcenter 511063 (Stadtplanung) unter der lfd. Nr. 13 (Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen) beim Sachkonto 42710100 (Betriebsaufwand) und der Kostenstelle 51105000 (Stadtplanung) (s. Haushaltsplan 2017/2018 S. 408) zur Verfügung.

#### IV. Bürgerbeteiligung

Am 24.07.2018 fand bereits eine Bürgerbeteiligung zu den Zielen und Rahmenbedingungen des Wettbewerbs für das Neubaugebiet Längelter statt (s.o.).

Nach Abschluss des Wettbewerbs soll im Rahmen einer Ausstellung (mit einer offiziellen Ausstellungseröffnung) über die Ergebnisse des Wettbewerbs informiert werden.

Daran anschließend soll auf Grundlage des ausgewählten Wettbewerbskonzepts eine erneute Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.

Stellvertretender Amtsleiter

Gesehen!  
Bürgermeisteramt  
- Dez. IV –

gez.  
i. V. Schoch

gez.  
Hajek  
**Bürgermeister**

Verteiler:

BMA, I/105-BIC, 23, 32, 33.2 (12fach für den BBR), 60, 62, 65, 66, 67, 70, HVG, 63