

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-
Village"**
hier: **Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	19.02.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	20.02.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss und der Bezirksbeirat West- / Südstadt empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

A. 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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Durch die zivile Nachnutzung der bisher vom Militär belegten Flächen können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden
		Ziel/e:
WO1	+	Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Verdrängungsprozesse verhindern
		Begründung: Die Flächen und Gebäude im Bereich der Mark-Twain-Village bieten die Chance zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangssituation

Nachdem die amerikanischen Streitkräfte im Juni 2010 bekannt gegeben haben, dass sie ihre Standorte in Heidelberg aufgeben werden, war davon auszugehen, dass der Abzug im Jahr 2015 erfolgt. Dies hätte die Stadt zeitlich in die Lage versetzt, sich auf die zivile Nachnutzung der Militärfächen planerisch vorzubereiten. Die Planung sollte im Rahmen eines dialogischen Planungsprozesses in drei Phasen erarbeitet werden. In der Sitzung am 02.12.2010 hat der Gemeinderat diese Vorgehensweise so beschlossen (siehe Drucksache 344/2010/BV). Die erste Phase des dialogischen Planungsprozesses konnte zwischenzeitlich mit dem Beschluss der Leitlinien am 16.05.2012 (siehe Drucksache 127/2012/BV) erfolgreich abgeschlossen werden. Der Prozess wurde durch die Gründung eines Entwicklungsbeirates begleitet. Im Herbst 2012 startete die zweite Phase des dialogischen Planungsprozesses mit der Erarbeitung von standortspezifischen Nutzungskonzepten. Zur Beteiligung und Einbindung der Öffentlichkeit wurden bisher zwei Bürgerforen durchgeführt.

Zwischenzeitlich hat sich heraus gestellt, dass der Abzug der US-Armee deutlich schneller von statten gehen wird, als ursprünglich angekündigt. So wurden die Gebäude am Sickingenplatz inklusive der Kindertagesstätte von der US-Armee aus der militärischen Nutzung entlassen und am 31.10.2012 an die Bundesagentur für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Der gesamte Bereich östlich der Römerstraße wurden am 15.11.2012 der BImA übergeben.

2. Planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für militärische Einrichtungen dargestellt. Lediglich die Teilfläche im Süden im Bereich des Sickingenplatzes ist als Wohnbaufläche dargestellt. Damit der Bebauungsplan dem gesetzlichen Entwicklungsgebot entspricht muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Für einen größeren Bereich in der Südstadt existiert der Plan „Straßen- und Baufluchten im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“ (Abbildung auf der folgenden Seite). Dieser Plan wurde am 10.11.1949 vom Stadtrat beschlossen und am 26. Januar 1950 durch den Präsidenten des Landesbezirks Baden genehmigt. Der Plan umfasst den Bereich zwischen der Liebermannstraße im Norden, der Rohrbacher Straße im Osten und der Römerstraße im Westen. Südlich des Kasernenareals umfasst er auch Flächen westlich der Römerstraße und folgt dort der Fabrikstraße und dem Lindenweg bis Rohrbach Markt.

Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich Straßenfluchten sowie neue Baufluchten und rückwärtige Baufluchten festsetzt. Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Nicht alle im Plan festgesetzten Straßen wurden auch hergestellt.

In Teilen wurde dieser Plan bereits mehrfach überarbeitet und geändert. Bereits am 18.10.1958 wurde der Teilbereich zwischen der Straße Am Rohrbach und dem Lindenweg durch den Bebauungsplan „Rohrbach – Nord“ ersetzt. Am 25.01.1961 trat der Bebauungsplan „Südstadt – Mittlerer und Südlicher Teil“ in Kraft. Dieser Bebauungsplan ersetzt den oben genannten Straßen- und Baufluchtenplan in dem Bereich zwischen der Veit-Stoß-Straße im Norden, der Rohrbacher Straße im Osten, der Sickingenstraße im Süden und der Kirschgartenstraße im Westen. Des Weiteren trat am 13.06.1969 der Bebauungsplan „Sickingenstraße – Bau- und Verkehrsflächen beiderseits der Straßenverbindung Rohrbach – Kirchheim“ in Kraft, der die Bereiche Sickingenplatz und Holbeinring neu festsetzt.

Letztlich wurde der Straßen- und Baufluchtenplan am 04.07.1975 geändert. Die Planänderung betrifft den Bereich der Flurstücke 20618, 20617/1 und 20617, dies sind die drei Grundstücke nördlich der Straße Am Rohrbach zwischen der Kirschgartenstraße und der Turnerstraße. Inhalt der Planänderung war die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz. Soweit noch Restflächen des Straßen- und Baufluchtenplans in Kraft sind, sollen diese aufgehoben und durch die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ersetzt werden.

Grundsätzlich ist die Stadt Heidelberg davon überzeugt, dass für die geordnete städtebauliche Entwicklung der militärischen Liegenschaften ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) besteht.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Mark-Twain-Village sowie die Campbell Barracks inklusive dem NATO-Hauptquartier. Bei Mark-Twain-Village handelt es um sogenannte Housing-Areas, die aus drei räumlich getrennten Bereichen bestehen. Diese setzen sich zusammen aus dem Gebäudekomplex um den Sickingenplatz im Süden des Plangebietes, dem Bereich östlich der Römerstraße zwischen Sickingenstraße, Kirschgartenstraße und Feuerbachstraße sowie dem Bereich westlich der Römerstraße zwischen Edisonstraße, Bahngleise und Feuerbachstraße. Der vorhandene Gebäudekomplex umfasst im Wesentlichen 6 viergeschossige, 28 dreigeschossige und 9 zweigeschossige

Gebäude, die zur Unterbringung von Angehörigen der US-Armee genutzt wurden beziehungsweise noch genutzt werden. Des Weiteren befinden sich auf dem Areal Sozialeinrichtungen der US-Armee wie Schulen, Kindergarten, Kirche, Sporteinrichtungen und ein Sportplatz.

Die Campbell Barracks inklusive dem NATO-Hauptquartier liegen westlich der Römerstraße zwischen der Bebauung am Sickingenplatz im Süden und der Edisonstraße und Rheinstraße im Norden. Der Bereich ist mit zirka 26 militärischen Zweckbauten überbaut, die aktuell noch genutzt werden. In seinem Kern geht die Anlage auf die ehemalige Großdeutschlandkaserne zurück, die 1937 errichtet wurde.

Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von 42,6 Hektar.

4. Weiteres Vorgehen

Es ist beabsichtigt die Inhalte des Bebauungsplans im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses zu erarbeiten. Der Ablauf und das Verfahren des dialogischen Planungsprozesses wurden bereits in mehreren Vorlagen dargelegt und sollen an dieser Stelle nicht wiederholt werden. Das Bebauungsplanverfahren und der dialogische Planungsprozess können – und sollen - zeitlich und inhaltlich miteinander verknüpft werden. So ist zum Beispiel vorgesehen, dass das Bürgerforum im April 2013 als frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB dient. Die dort gewonnenen Erkenntnisse können in der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens muss sich die Stadt auch mit der Fragestellung auseinandersetzen, wie mit der zeitlichen Thematik zwischen Entlassung aus der militärischen Nutzung und Schaffung neuen Planungsrechts umzugehen ist. Ein längerer Leerstand der Gebäude erhöht die Gefahr von Vandalismus und kann sich negativ auf die angrenzenden Quartiere auswirken. Inwieweit durch temporäre Zwischennutzungen hier entgegen gewirkt werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen. Ein Interesse des Studentenwerks hier in Teilen Gebäude als Studentenwohnheime zu nutzen ist bekannt.

Andererseits gilt es zu vermeiden, dass sich Nutzungen etablieren, die eine spätere geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen erschweren oder verhindern. Dies kann mit dem Aufstellungsbeschluss und dem dadurch möglichen Instrument der Zurückstellung und gegebenenfalls einer späteren Veränderungssperre gesteuert werden.

Soweit sich im weiteren Planungsprozess bestimmte positive Entwicklungen abzeichnen und eine vorzeitige Umsetzung für den dialogischen Prozess als unschädlich erweisen, kann nach Aufstellungsbeschluss auch von der Möglichkeit einer Genehmigung nach § 33 BauGB Gebrauch gemacht werden. Dies könnte zum Beispiel auf eine mögliche Ansiedlung einer Gemeinbedarfseinrichtung zutreffen.

Aufgrund der beschleunigten Entwicklung und der Notwendigkeit einer zeitnahen planerischen Reaktion soll von der üblichen Beratungsfolge abgewichen werden und der Bezirksbeirat West- / Südstadt erst nach der Sitzung des Bauausschusses beteiligt werden. Ein Einhalten der üblichen Beratungsfolge hätte zur Folge, dass der Aufstellungsbeschluss erst Ende April 2013 gefasst werden könnte.

gezeichnet

Bernd Stadel