

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0063/2013/IV**

Datum:  
06.05.2013

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:  
Dezernat I, Kämmereiamt  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Sachstand dialogischer Planungsprozess Konversion**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 16. Mai 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	14.05.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	15.05.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt und der Konversionsausschuss nehmen die Information zum Sachstand des dialogischen Planungsprozesses Konversion zur Kenntnis.*

## **Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 14.05.2013**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Konversionsausschusses vom 15.05.2013**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Begründung:**

Nach Abschluss der ersten Phase des dialogischen Planungsprozesses mit der Formulierung von Leitlinien und Zielen für die Entwicklung der Konversionsflächen, begann im Herbst 2012 unter enger Einbeziehung der Bürgerschaft die standortbezogene Betrachtung. Das Konzept zum dialogischen Planungsprozess wurde im Mai 2012 einstimmig vom Gemeinderat beschlossen (vgl. DS 0127/2012/BV).

Ziel der zweiten Phase ist es, auf Basis der Leitlinien sukzessive Entwicklungsoptionen und Nutzungskonzepte für die einzelnen Standorte zu erarbeiten. Kerngedanke des dialogischen Planungsprozesses ist dabei ein schrittweises Vorgehen. Von der Fachplanung erarbeitete Zwischenergebnisse werden in einem transparenten Verfahren mit Bürgerinnen und Bürgern, dem Entwicklungsbeirat sowie den gemeinderätlichen Gremien zurück gekoppelt, um deren Einschätzungen und Hinweise einarbeiten zu können. Entscheidend ist, dass Fachplanung im Dialog mit Bürgern und der Kommunalpolitik zielgerichtet ineinander greifen. Am Ende des Verfahrens erfolgt ein Beschluss des Gemeinderates.

### **Konversionsflächen in der Südstadt**

Der aktuelle Arbeitsschwerpunkt liegt auf der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für die Konversionsflächen in der Südstadt (Mark-Twain-Village und Campbell Barracks). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erhebung der Daten im Rahmen sogenannter Vorbereitenden Untersuchungen (VU) insbesondere zu den Gebäuden und zur Infrastruktur auf den Konversionsflächen nur sehr eingeschränkt erfolgen kann, so lange die Flächen einer militärischen Nutzung unterliegen. Freigezogen sind bisher nur die Bereiche der Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße sowie Sickingenplatz. Für weite Teile des Gesamtareals muss daher mit plausiblen Annahmen gearbeitet werden, die erst nach Freizug der Flächen überprüft werden können.

Beim ersten Bürgerforum in der Südstadt im Oktober 2012 nahmen mehr als 300 Bürgerinnen und Bürger teil, um Vorschläge zur Konversion zu sammeln und erste Perspektiven zu erörtern. Etwa ebenso viele Interessierte nahmen beim zweiten Forum im Januar 2013 die Gelegenheit wahr, um über konkretisierte Entwicklungsoptionen zu diskutieren. Dabei wurden vertiefend die Entwicklungsoptionen bezüglich der Themenschwerpunkte „Wohnen“, „Arbeiten“, „Freiraum“ und „Stadtteilmitte mit den Aspekten Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Kultur“ sowie „Stadtteilidentität“ diskutiert und entsprechende Vor- und Nachteile erarbeitet. Die Dokumentation des zweiten Bürgerforums vom 31. Januar 2013 ist beigefügt, die des ersten Bürgerforums war bereits Bestandteil des Sachstandsbericht vom Februar 2013 (vgl. DS 0016/2013/IV).

Der Entwicklungsbeirat wurde am 25.09.2012 und 26.02.2013 eingebunden, Beratungen im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss fanden am 17.10.2012, 21.11.2012 sowie am 20.02.2013 statt.

### **Nutzungskonzept Konversionsflächen Südstadt**

Unter Federführung der Projektsteuerung wurden diese Entwicklungsoptionen von der integralen Planungsgruppe der Fachämter unter Einbezug zusätzlicher Gutachten vertieft und ein Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes. Es beinhaltet unter anderem Vorschläge zur Verteilung der Wohn- und Wirtschaftsflächen sowie zur Lage zentraler Plätze, Grünflächen, Wegeverbindungen und öffentlicher Raum.

Der Entwurf des Nutzungskonzepts wurde am 18.04.2013 im dritten Bürgerforum mit erneut etwa 250 Teilnehmern öffentlich vorgestellt. „Virtuelle Spaziergänge“ durch vier unterschiedliche Bereiche der Konversionsflächen waren die Grundlage für eine themenübergreifende, räumliche Betrachtung in den Arbeitsgruppen. Insgesamt stieß der Entwurf des Nutzungskonzepts auf positive Resonanz. Der Entwurf biete sehr gute Voraussetzungen zur Verwirklichung eines vielfältigen und lebendigen neuen Stadtteils mit eigener, unverwechselbarer Identität. Gleichzeitig erhielt die Fachplanung aber auch viele Hinweise und Anregungen, die entweder in die Weiterentwicklung des Nutzungskonzepts oder in die nachfolgenden Planungsphasen einfließen. Im Mittelpunkt standen dabei u.a. die attraktive Gestaltung des Paradeplatzes, dem das Potenzial für einen Anziehungspunkt über die Quartiersgrenzen hinaus beigemessen wurde, sowie das Thema Mobilität, das nach dem Beschluss des Nutzungskonzepts vertieft betrachtet werden wird. Eine Zusammenstellung der Ergebnisse des 3. Bürgerforums vom 18. April 2013 wird nach Fertigstellung nachgereicht.

Nach der Beratung des Nutzungskonzepts im Konversionsausschuss am 15. Mai 2013 (vgl. TOP 6 Nutzungskonzept Konversionsflächen Südstadt) erfolgt dessen Vorstellung und Diskussion in der 10. Sitzung des Entwicklungsbeirats am 05. Juni 2013. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie der Beratungen in den Gremien fließen in die fachplanerische Weiterentwicklung des Nutzungskonzepts ein. Dabei werden auch die Ergebnisse der laufenden Wirtschaftlichkeitsberechnung integriert. Das Nutzungskonzept Konversionsflächen Südstadt soll dann am 03.07.2013 vom Konversionsausschuss und am 24.07.2013 vom Gemeinderat beschlossen werden.

### **Nächste Planungstiefe: Masterplan Konversionsflächen Südstadt**

Das Nutzungskonzept legt die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes fest. Es bietet damit die Grundlage für weitere konzeptionelle Vertiefungen zu verschiedenen Themen wie Mobilität, Freiraum, Wohnen, Energie und Wirtschaft, die in einen „Masterplan Südstadt“ münden sollen. Der Masterplan Südstadt erfüllt mehrere Funktionen:

- Er ist die Grundlage für eine (vorläufige – d.h. im noch nicht frei gezogenen Westteil noch ohne detaillierte Kenntnis des Bestands) Wertermittlung für den geplanten Erwerb von der BIMA durch die städtische Konversionsgesellschaft;
- Er zeigt die städtischen Zielvorgaben auf, die die städtische Konversionsgesellschaft bei der Weiterveräußerung potentiellen Erwerbern von Teilflächen insbesondere im Rahmen des Bieterverfahrens auferlegt;
- Er dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren insbesondere in den bereits freigezogenen Bereichen östlich der Römerstraße und am Sickingenplatz.

In die Erarbeitung des Masterplans sind verschiedene Aspekte einzubeziehen:

- Es sind fachplanerische Vertiefungen zu den Aspekten Mobilität, Freiraum/öffentlicher Raum, Energie, Wohnnutzung, Wirtschaftsflächen, Gemeinbedarf vorzunehmen.
- Es sind die Ergebnisse und Erkenntnisse der laufenden Bestandsbewertungen und Bedarfsbestimmungen (Bestandsbewertungen Gebäude; Bestandsbewertungen technische Infrastruktur; Bestandsbewertungen Umwelt, Altlasten, Kampfmittel; Bedarfsbestimmung soziale Infrastruktur) in das Konzept zu integrieren.
- Ebenso ist die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zur Einschätzung der Zulässigkeit und Angemessenheit einer städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme weiter zu führen.
- Parallel zur Fachplanung sind die Gespräche mit der BImA und mit Interessenten/Investoren weiterzuführen und zu konkretisieren. Diese Ergebnisse der Gespräche sind bei der Erarbeitung des Masterplans zu berücksichtigen.
- Schließlich liegen im Spätsommer die Beiträge des EUROPAN-Wettbewerbs vor. Auch diese sollen in die vertiefenden Überlegungen integriert werden.

Zu den für Erarbeitung des Masterplans erforderlichen, fachplanerischen Vertiefungen wird es im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses weiterhin geeignete Formen der Bürgerbeteiligung geben. Diese sind ab der zweiten Hälfte des Jahres 2013 vorgesehen. Ergänzend oder vorbereitend zu den Bürgerforen können dazu auch Rückkopplungen mit den bürgerschaftlichen Gruppierungen gehören, die sich in Heidelberg mit den jeweiligen Fachthemen beschäftigen.

Nach dem politischen Beschluss des Masterplans kann dann zunächst für den Bereich, der bereits frei gezogen ist, die Umsetzung beginnen, also die Schaffung von einem entsprechenden Planungsrecht sowie der Ankauf und die Weiterveräußerung.

### **Weitere Konversionsflächen**

Wie im Sachstandsbericht vom Februar 2013 bereits dargelegt, erfolgte parallel zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für die Konversionsflächen in der Südstadt eine erste planerische Beschäftigung mit den anderen Konversionsflächen (vgl. DS 0016/2013/IV).

Im ersten Schritt ging es um die Frage, wie die „Leitlinien für die Konversion“, die in der ersten Phase des dialogischen Planungsprozesses formuliert wurden, auf den verschiedenen Flächen umgesetzt werden können. Diese Frage war Themenschwerpunkt eines Bürgerforums am 7. Dezember 2012. Hier wurden die besonderen Eignungen der einzelnen Flächen herausgearbeitet und mögliche Verortungen der Leitlinien diskutiert. Die Dokumentation dieser Veranstaltung war bereits der oben genannten Informationsvorlage beigelegt.

Derzeit wird die fachplanerische Bewertung der Flächeneignungen vertieft. Dabei wird die Auswertung des Bürgerforums ebenso in die Überlegungen eingespeist wie übergeordnete Ziele und Rahmenbedingungen sowie aktuelle gesamtstädtische Entwicklungen. In diesem Kontext wird auch eine Empfehlung erarbeitet, welche Flächen als nächstes im Fokus des dialogischen Planungsprozesses stehen sollen. Diese Empfehlung soll noch vor den Sommerferien vorliegen, mit der intensiven Bearbeitung mindestens einer weiteren Fläche soll im zweiten Halbjahr begonnen werden.

Das Verfahren gewährleistet, dass die Fachplanungen zu wichtigen gesamtstädtischen Themen wie Wohnungsbedarf, Gewerbeentwicklung, Freiraumplanung, Verkehrsplanung, etc. direkt und ergebnisorientiert in die Planungsprozesse der einzelnen Konversionsflächen einfließen werden. Die planerische Zusammenführung der einzelnen Konversionsflächen erfolgt dann nachlaufend in der Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung (MRO). Bis dieser Sachstand erreicht ist, werden sich die Bürgerforen Konversion auf die einzelnen Standorte konzentrieren.

## 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:
QU 3	+	Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern  <b>Begründung:</b> Die Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern fördert den Dialog, die Rückkopplung zwischen Stadt und der Bürgerschaft sowie die Möglichkeit der Mitgestaltung bei Projekten und Vorhaben
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen  <b>Begründung:</b> Durch die zivile Umnutzung bisher militärisch genutzter Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern  <b>Begründung:</b> Die Flächen und der vorhandene Wohnungsbestand der Konversionsareale bieten die Möglichkeit zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums
QU 3	+	Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern  <b>Begründung:</b> Die Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern fördert den Dialog, die Rückkopplung zwischen Stadt und der Bürgerschaft sowie die Möglichkeit der Mitgestaltung bei Projekten und Vorhaben

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Dokumentation 2. Bürgerforum Südstadt
A 02	Präsentation