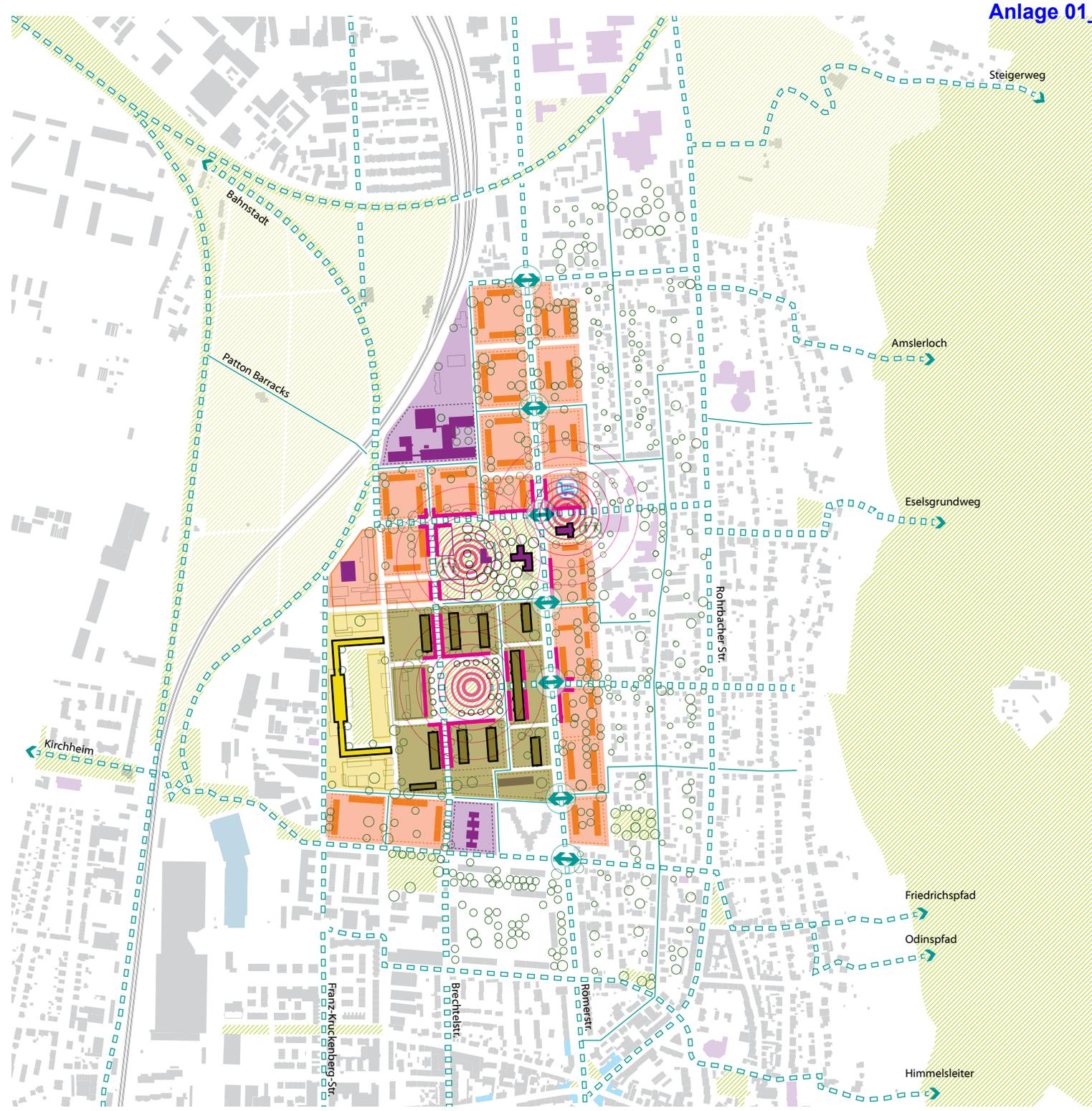


Mark-Twain Village / Campbell Barracks

Nutzungskonzept

Legende

-  denkmalgeschütztes Gebäude
-  öffentliche Freifläche
-  Wohnen
-  Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil
-  Wirtschaftsfläche ohne Wohnanteil
-  Schule / Kinderbetreuung / soziale / kulturelle Einrichtung
-  bestandsorientiertes Baufeld
-  ergänzendes Baufeld
-  Freiraumverbindung
-  Freiraumverbindung
-  Baumbestand
-  Entwicklungsimpuls
-  Fußgängerübergang
-  ergänzende Nutzung im EG
-  Nahversorgungsstandort
-  Spielplatz



**Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt
(Mark-Twain-Village/Campbell Barracks)**

Das Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes und stellt als Basis für weitere Planungen den ersten Schritt auf dem Weg zur Schaffung von Baurecht für die Flächen Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks dar. Nachdem die erste Phase des dialogischen Planungsprozesses mit dem Beschluss der Leitlinien am 16.05.2012 erfolgreich abgeschlossen wurde, startete die zweite Phase des dialogischen Planungsprozesses im Herbst 2012 mit der Erarbeitung von standortspezifischen Nutzungskonzepten. Kerngedanke des dialogischen Planungsprozesses ist dabei ein schrittweises Vorgehen. Zur Beteiligung und Einbindung der Öffentlichkeit wurden seitdem drei Bürgerforen für die Konversionsflächen in der Südstadt durchgeführt. So wurden beim ersten Bürgerforum in der Südstadt im Oktober 2012 erste Ideen zur Konversion erörtert. Beim zweiten Forum im Januar 2013 wurden vertiefend die Entwicklungsoptionen bezüglich der Themenschwerpunkte „Wohnen“, „Arbeiten“, „Freiraum“ und „Stadtteilmitte mit den Aspekten Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Kultur“ sowie „Stadtteil-Identität“ diskutiert und entsprechende Vor- und Nachteile erarbeitet. 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.

Aufbauend auf den Ergebnissen der ersten Phase des dialogischen Planungsprozesses und den zwei Bürgerforen zur Südstadt wurde von der integralen Planungsgruppe der Fachämter der Entwurf eines Nutzungskonzepts für die Konversionsflächen der Südstadt erarbeitet und im dritten Bürgerforum im April 2013 sowie auf der 10. Sitzung des Entwicklungsbeirats am 05.06.2013 reflektiert. Das Nutzungskonzept legt – ähnlich dem Flächennutzungsplan – die zukünftig auf den Konversionsflächen vorgesehenen Nutzungsarten fest. Darüber hinaus ist das Nutzungskonzept die Grundlage für eine Konkretisierung der Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über die konzeptionellen und wirtschaftlichen Aspekte der weiteren Flächenentwicklung im Sinne des vereinbarten „Heidelberger Konversionsmodells“. Schließlich gibt es potentiellen Interessenten für eine Nachnutzung der Konversionsflächen die Möglichkeit, ihr Interesse konzeptionell und wirtschaftlich zu konkretisieren.

Das Nutzungskonzept der Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks in der Südstadt Heidelbergs ist bestandsorientiert. Es entspricht in diesem Sinne den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung und ermöglicht eine behutsame Stadtquartiersentwicklung. Damit bietet das Nutzungskonzept die Voraussetzung dafür, die Heidelberger Leitlinien der Konversion und deren sektorale Handlungsziele in der Südstadt in weiten Teilen realisieren zu können.

Auf der Grundlage des Nutzungskonzepts Konversionsfläche Südstadt wird 2013/2014 als nächste Planungsstufe ein Masterplan für das Gebiet erarbeitet, der vertiefende stadtplanerische Aussagen treffen wird.

Stadt Heidelberg
Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt



Abbildung 1: Gebäudebestand, Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt

Aus dem Planungsdialog über die zukünftige Entwicklung der Südstadt als einem „durchgrüneten“ Stadtteil und dem breiten gesellschaftlichen Diskurs über das Wohnen in der Stadt kristallisierten sich zwei sektorale Handlungsziele der Leitlinien als besonders wichtig heraus:

- Die Schaffung von hochwertigen unversiegelten Freiflächen, die mit bestehenden städtischen Freiräumen vernetzt werden.
- Die Schaffung eines ausreichenden Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen, das vielfältige Wohnformen berücksichtigt und preiswerten Wohnraum ermöglicht.

Schwerpunktnutzungen

Das Nutzungskonzept unterscheidet vier grundsätzliche Nutzungsarten für die freiwerdenden Flächen: Wohnen, Wirtschaftsflächen (mit und ohne optionalen Wohnanteil) und Gemeinbedarf als Schwerpunktnutzungen sowie öffentliche Grün- und Freiflächen, deren Vernetzung untereinander und mit den Stadtteilen definiert werden.

Die Schwerpunktnutzungen und die öffentlichen Freiflächen sind bestandsorientiert den Teilflächen von Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks zugeordnet. Innerhalb dieser Teilflächen können die Nutzungsarten weiter ausdifferenziert werden, um dem Anspruch der Nutzungsmischung auf einzelnen Teilflächen gerecht zu werden. Für die Zuordnung der Nutzungsarten zu den Flächen sind folgende Kriterien maßgeblich:

- Vorprägung und Eignung des Bestands
- Anforderungen/Restriktionen aus der Umgebung
- Entwicklungspotenzial
- Eignung der Baulichkeiten
- Lage und Erschließung
- Bedarf.

Freiraum (Freiraumverbindung, öffentliche Freiflächen)

Die Südstadt im Allgemeinen und die militärischen Liegenschaften im Besonderen zeichnen sich durch einen hohen Freiraumanteil mit einem großen Baumbestand aus.

Das Nutzungskonzept definiert vier unterschiedliche Kategorien von öffentlichen Freiflächen und schafft vielfältige Freiraumverbindungen. Rund um die ehemalige Kommandantur soll die bestehende, baumbestandene Grünfläche zu einem ca. 2,7 ha großen Park erweitert werden. Dies wurde auf der 10. Sitzung des Entwicklungsbeirats begrüßt. Der Bereich um die Chapel wird ebenfalls als öffentliche Freifläche definiert. In beiden Bereichen soll, wie im Bürgerforum angeregt, der aktuelle Mangel an zentralen Spielflächen für Kinder mit Spielplätzen aufgehoben werden. Der Paradeplatz ist als öffentliche Freifläche mit seinem einfassenden Baumbestand als Mittelpunkt der denkmalgeschützten Kasernenanlage zu erhalten und soll entsprechend seiner Bedeutung aufgewertet werden. Des Weiteren wird der durch die ehemaligen Stallungen begrenzte Bereich der alten Pferdekoppel entsiegelt und mit einer öffentlichen Grün- bzw. Freiraumnutzung belegt.

Die Ausdifferenzierung dieser öffentlichen Freiräume in unterschiedliche, attraktive Atmosphären (z.B. Wasserfläche) mit ergänzenden Funktionen für das Quartier wird in den nächsten Planungsschritten vorgenommen.

Die Vernetzung aller Freiflächen untereinander und mit den bestehenden öffentlichen Räumen sowie die stadträumliche Verknüpfung der militärischen Liegenschaft mit der bestehenden Südstadt ist von außerordentlicher Bedeutung. In der Überwindung der Teilung der beiden unterschiedlichen Bereiche und der Schaffung von Verbindungen zu benachbarten Stadtteilen liegt ein wichtiges Ziel des Nutzungskonzepts.

Die im Bürgerforum eingebrachten Vorschläge zur Freiraumvernetzung wurden aufgenommen. Der im Konzept des „Grünen U“ enthaltene breite Ost-West Grünzug entlang der Rheinstraße wird zwar nicht in dieser Dimension, jedoch als stadträumliche Aufwertung aufgegriffen. Dadurch wird das Grundgerüst der Vernetzung der öffentlichen Freiflächen untereinander und vor allem der Vernetzung der Südstadt mit den westlich und östlich angrenzenden Bereichen (Hanglagen/Kleingartenanlagen) gebildet. Diese Maßnahmen folgen stadtklimatischen Überlegungen und sollen Grundlagen für erfolgreiche Biotopvernetzungen schaffen. Die konkrete Verortung und Ausgestaltung von kleinteiligen öffentlichen und privaten Grünflächen wie beispielsweise grünen Blockinnenbereichen oder Wasser als Gestaltungselement wird erst im Masterplan

Stadt Heidelberg
Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt

erfolgen. Der Erhalt der vorhandenen Grünflächen bleibt aber eine Zielvorstellung bei der Erarbeitung des Masterplans. Um dies zu verdeutlichen wird das Nutzungskonzept daher um eine separate Darstellung der Freiraumstrukturen ergänzt.



Abbildung 2: Freiräume und Vernetzung, Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt

Schwerpunktnutzung Wohnen

Das bestandsorientierte Nutzungskonzept übernimmt für den ehemaligen Housing-Bereich in der Mark-Twain-Village die Wohnnutzung. Ziel ist der Erhalt der bestehenden Wohngebäude und die Qualifizierung der Freiflächen zu einem attraktiven Wohnumfeld. Damit verbunden ist – entsprechend dem oben genannten priorisierten sektoralen Handlungsziel der Leitlinien – die Schaffung eines ausreichenden Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen, das vielfältige Wohnformen berücksichtigt und preiswerten Wohnraum ermöglicht.

Die Wohnnutzung ist über den gesamten Bereich der Konversionsfläche verteilt. Ein Schwerpunkt liegt im Streifen östlich der Römerstraße, wo bis auf die „Chapel“ (Kirche), fast ausschließlich Wohngebäude stehen. Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich nördlich der Kommandantur (Rheinstraße), zwischen der amerikanischen Schule und der Römerstraße. Im Süden des Areals befinden sich vier weitere Wohngebäude am sogenannten „Sickingenplatz“.

In der Vorberatung des Konversionsausschusses und auch auf der 10. Sitzung des Entwicklungsbeirats wurde die Priorisierung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf der Konversionsfläche Südstadt betont. Dem wurde Rechnung getragen, indem um den Paradeplatz anteilig Wohnnutzung vorgesehen wird. Auch im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtung an der Edisonstraße wurde die Option einer Wohnnutzung eingeführt. Die weitere Konkretisierung, welche Gebäude, Gebäudeteile oder –ebenen tatsächlich einer Wohnnutzung zugeführt werden können und sollen oder ob und wo in den bestandsorientierten Baufeldern qualifizierende Maßnahmen des Bestandes oder ergänzende Neubauten denkbar sind, wird durch die Masterplanung fortgeführt werden.

Schwerpunktnutzung Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil

Den Bereich der Campbell-Barracks definiert das Nutzungskonzept als Wirtschaftsfläche. Die Bezeichnung der Wirtschaftsfläche ist hier im Sinne des Wirtschaftsflächenkonzepts der Stadt Heidelberg umfassend gemeint, die Flächen sollen Optionen für unterschiedliche Konkretisierungen bieten. Dies reicht von einer klassischen Nutzung durch Gewerbe und Handwerk über Flächen für Wissenschaft und Bildung, Büro-, Verwaltungs-, Einzelhandels-, Service- und Praxisflächen bis hin zu Nutzungen im Sinne „urbaner Standorte“ mit einer Mischung von Arbeiten, Wohnen und Freizeitaktivitäten".

Die ehemalige Großdeutschlandkaserne ist als sogenannte Sachgesamtheit zusammen mit der Freifläche des ehemaligen Paradeplatzes denkmalgeschützt. Wie weit der Denkmalschutz die Entwicklung beeinflussen wird, ist im Zuge der zukünftigen Planungsschritte zu ermitteln.

Auf dem dritten Bürgerforum sowie auf der 10. Sitzung des Entwicklungsbeirats wurde eine mögliche „Verödung“ des Paradeplatzes angesprochen und intensiv diskutiert. Als Reaktion darauf soll die Belebung des Platzes und seiner Ränder gerade an Sonn- und Feiertagen, aber auch am Abend gefördert werden. Um dies zu erreichen und gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sieht das Nutzungskonzept die Option einer anteiligen Wohnnutzung auf den Wirtschaftsflächen rund um den Paradeplatz explizit vor.

Schwerpunktnutzung Wirtschaftsfläche ohne Wohnanteil

Der Bereich der ehemaligen Stallungen im westlichen Teil der Campbell Barracks wird als Wirtschaftsfläche ohne Wohnanteil definiert. Dieser Bereich bildet den Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“.

Eine weitere Ausdehnung der Wirtschaftsflächen nach Norden und im Süden auf einen Teilbereich des Sickingenplatzes, wie sie auf der 10. Sitzung des Entwicklungsbeirats diskutiert wurde, ist nicht vorgesehen. Ergebnis des dialogischen Planungsprozesses war die Priorisierung der Schaffung von Wohnraum gegenüber der Schaffung von Wirtschaftsflächen. Eine Erweiterung der Wirtschaftsflächen nach Norden und Süden würde zudem ein städtebaulich nicht wünschenswertes Heranrücken von Wirtschaftsflächen an bestehende Wohnnutzungen bedeuten.

Die Bebauung um den Sickingenplatz soll daher im Sinne einer bestandsorientierten Entwicklung für eine Wohnnutzung reaktiviert werden. Die Möglichkeiten einer Weiternutzung der Kinderbetreuungseinrichtung im Norden werden im nächsten Planungsschritt geprüft, perspektivisch ist aus den oben genannten Gründen auch eine Wohnnutzung denkbar.

Gemeinbedarf (Schule, Kinderbetreuung, soziale/kulturelle Einrichtungen)

Auf der Fläche des Mark-Twain-Village befindet sich im Norden entlang der Bahnlinie ein Schulgelände mit Sporteinrichtungen sowie zwei Kinderbetreuungseinrichtungen an der Sickingenstrasse und am westlichen Ende der Rheinstraße.

Das Nutzungskonzept sieht die prinzipielle Übernahme dieser Bestandsgebäude in ihrer jeweiligen Nutzung als Einrichtungen des Gemeinbedarfs vor. Die aus der Nutzungsübernahme entstehenden baurechtlichen Fragen sowie mögliche bauliche Anpassungen an deutsche Richtlinien, Standards sowie deren Kosten müssen nach der Übergabe der Immobilien an die BlmA und im Rahmen des weiteren Planverfahrens geprüft und konkretisiert werden.

Im Bereich der Kreuzung Römerstraße/Rheinstraße befinden sich in zentraler Lage die ehemalige Kommandantur und die „Chapel“. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz und sollen auf Basis des Nutzungskonzepts einer soziokulturellen Nutzung zugeführt werden, in die auch die Villa einbezogen werden kann.

Für den Bereich der ehemaligen Kommandantur oder der Villa, die sich im neu entstehenden Park befinden, ist die Nutzung als Dokumentationszentrum mit wissenschaftlicher Begleitung und öffentlichem Ausstellungsbereich, bezogen auf die Geschichte des Ortes, die Geschichte der amerikanischen Streitkräfte in Heidelberg und in Deutschland, wie auch die Vermittlung des Themas für zukünftige Generationen wünschenswert und vorstellbar.

Nahversorgungsstandort

Das Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt sieht die Einrichtung eines Nahversorgungsstandortes an der Ecke Römerstraße/östliche Rheinstraße vor. Lage und Größe des Standortes bieten gute Voraussetzungen, um im Erdgeschoss unterschiedliche Angebote des täglichen Bedarfs in zentraler, fußläufiger Lage in der Südstadt zu integrieren.

Ein entsprechender ergänzender Nahversorger wurde in der planerischen Abwägung empfohlen und berücksichtigt dabei insbesondere auch die Versorgungssituation des gesamten Stadtteils Südstadt. Die Einzelhandelsnutzung wird auf den Erdgeschossbereich beschränkt. In den Obergeschossen ist die Schwerpunktnutzung „Wohnen/Dienstleistung“ vorgesehen.

Ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss

Ergänzende Nutzungen in den Erdgeschossen klar definierter Bereiche, vor allem entlang der Rheinstraße und rund um den Paradeplatz, sorgen für eine kleingliedrige, ausdifferenzierte Nutzungsmischung und tragen damit zur Aktivierung des öffentlichen Raumes als Ort der Begegnung, der Kommunikation und der Integration bei, wie sie insbesondere für den Paradeplatz auf der 10. Sitzung des Entwicklungsbeirats gefordert wurde.

Fußgängerübergang Römerstraße

Das Nutzungskonzept weist neben den schon bestehenden Fußgängerquerungen drei neue Übergänge über die Römerstraße aus. Insgesamt sieben Querungen sorgen für ein kleinteiliges Wegenetz, das die „Stadt der kurzen Wege“ fördert. Eine Erschließungsplanung des Gebietes wird auf Basis des Nutzungskonzepts erarbeitet werden. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zu den Konversionsflächen in der Südstadt werden

unter anderem die Knotenpunkte an der Römerstraße und die mögliche Veränderung der Römerstraße zu einer „Stadtstraße“ geprüft, um deren Trennwirkung zu reduzieren.

Entwicklungsimpuls

Auf Basis des Nutzungskonzepts und als Antwort auf die Frage einer zukünftigen Mitte für die Südstadt generieren sich nach kritischer Diskussion im Bürgerforum nunmehr drei Entwicklungsimpulse. Ausgehend von dem Bereich um die Markusgemeinde als bisheriger Mitte, entsteht mit einem zukünftigen Nahversorgungsstandort und einer möglichen soziokulturellen Nutzung der ehemaligen Chapel ein in der Entwicklung möglichst früh umsetzbarer Impuls. Die großen Freiräume Park an der Kommandantur und ehemaliger Paradeplatz bilden die beiden weiteren wichtigen Impulsgeber westlich der Römerstraße.

Die Entwicklungsimpulse definieren attraktive und identitätsstarke Orte, an denen sich vielfältigste Aktivitäten überlagern und damit die Begegnung und die Integration aller Bürger fördern.

Nächster Planungsschritt: Masterplan Konversionsfläche Südstadt

Das Nutzungskonzept gibt eine grundsätzliche Entwicklungsrichtung vor und basiert dabei auf plausiblen Annahmen, da aufgrund des schrittweisen Freizuges der Konversionsflächen und dem damit verbundenen eingeschränkten Zugang zu Plandaten beziehungsweise eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeiten keine umfassenden Kenntnisse des Bestands vorliegen. Als Grundlage für die weitere planerische Vertiefung zu einem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“ werden fachliche konzeptionelle Vertiefungen mit der dann möglichen Ortskenntnis zu verschiedenen Themen wie Mobilität, Freiraum, Wohnen, Energie sowie der ökonomischen Betrachtung der Quartiersentwicklung in Form einer Wirtschaftlichkeitsberechnung erarbeitet werden.

Der „Masterplan Südstadt“ wird einen planerischen Rahmen für die weitere Entwicklung abstecken, welcher städtebauliche Ziele für die Entwicklung der Konversionsfläche, die räumliche Gliederung, die Verkehrsführung und den öffentlichen Raum formuliert. Im Masterplan werden u.a. die Freiräume und deren Vernetzung, wie beispielsweise der Park an der Kommandantur, der Paradeplatz und die grünen Blockinnenbereiche konkretisiert werden. Des Weiteren werden Fragen zum Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden, den um das Gelände vorhandenen Zäunen und der Funktion der Plätze beantwortet werden.

Der Masterplan dient weiterhin als Grundlage für den Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village", dessen Aufstellung am 14.03.2013 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Zu den für die Erarbeitung des Masterplans erforderlichen planerischen 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.