

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0472/2013/BV

Datum:
18.12.2013

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Rohrbach – ehemaliges Hospital“
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	09.01.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	22.01.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.02.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

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

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Derzeit nicht bezifferbar	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan „Rohrbach – Hospital“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die zivile Nachnutzung des Areals geschaffen werden.

Begründung:

1. Einleitung

Mit dem Abzug der Amerikaner werden in Heidelberg circa 180 ha Konversionsflächen frei. Den bisherigen Arbeitsschwerpunkt bildeten die Konversionsflächen in der Südstadt. Mit Übergabe der Fläche „Hospital“ in Rohrbach beginnt auch für diesen Bereich die 2. Phase des Dialogischen Planungsprozesses.

Bei dieser Konversionsfläche handelt es sich um eine ehemalige Nachrichtenkasernen der Wehrmacht aus den 1930ern, die jedoch durch die Nutzung als Krankenhaus vom US-Militär nahezu vollständig überformt wurde. Das circa 9,3 ha große Gebiet liegt an der Karlsruher Straße in Heidelberg-Rohrbach, einige Kilometer südlich des Liegenschaftskomplexes Mark-Twain-Village und Campbell Barracks. Die Umgebung der Konversionsfläche ist geprägt durch Wohnnutzung. Städtebaulich lassen sich die 70er-Jahre-Siedlung Hasenleiser mit Zeilen, Hochhäuser, Reihenhäuser sowie Rohrbach-West, -Ost und Gewinn See mit lockerer Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern unterscheiden.

Das Areal des US-Hospitals mit seinen 3-4 geschossigen Kasernengebäuden und den weitläufig verteilten 1-2geschossigen Funktionsbauten beherbergte das amerikanische Armeekrankenhaus, das die medizinische und zahnärztliche Versorgung für das Militär und deren Familienangehörigen für die Standorte Heidelberg, Mannheim, Worms und Karlsruhe gewährleistete.

Auf der Fläche befinden sich neben dem Krankenhausgebäude zwei denkmalgeschützte Bestandsgebäude (Theater, Turnhalle) sowie 12 weitere militärische Zweckbauten, die überwiegend der medizinischen Versorgung dienten. Bei der Bausubstanz sind auf Grund unterschiedlichen Alters und je nach Nutzungsintensität der Gebäude qualitative Unterschiede zu erwarten.

Die Fläche ist zurzeit über drei Zugänge erreichbar, die sich in der Karlsruher Straße, Freiburger Straße und im Kolbenzeil befinden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Durch den Aufstellungsbeschluss gemäß Paragraph 2 Baugesetzbuch soll das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet werden.

Das Plangebiet ist von der militärischen Nutzung freigegeben und seit 16.09.2013 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung schaffen.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.11.2011 ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach Paragraph 141, 165 Baugesetzbuch für die Flächen der Amerikanischen Liegenschaften beschlossen worden. Gegenstand dieser Vorbereitenden Untersuchungen ist die Ausarbeitung eines tragfähigen zivilen Nachfolgekonzeptes in Form einer strukturellen Rahmenplanung. Mit der Bestandsaufnahme der Fläche im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde begonnen.

Um für die ehemals militärisch genutzte Fläche ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das Ansätze für die Verzahnung mit der Umgebung liefert sowie die Erschließung und Gestaltung des öffentlichen Raumes thematisiert, soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden (siehe Drucksache 396/2013/BV). Der Wettbewerb wird derzeit vorbereitet.

3. Dialogischer Planungsprozess

Die erste Phase des dialogischen Planungsprozesses zur Konversion wurde mit dem Beschluss der Leitlinien am 16.05.2012 (siehe Drucksache 127/2012/BV) erfolgreich abgeschlossen. 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 zurückgekoppelt, um deren Einschätzungen und Hinweise einarbeiten zu können. Entscheidend ist, dass Fachplanungen im Dialog mit Bürgern und der Kommunalpolitik zielgerichtet ineinander greifen. Am Ende des Verfahrens erfolgt ein Beschluss des Gemeinderates.

4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für militärische Einrichtungen dargestellt. Damit der Bebauungsplan dem gesetzlichen Entwicklungsgebot entspricht, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rohrbach-Süd – Änderung und Neuaufstellung von Bau- und Straßenfluchten“ vom 30.10.1958.

Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan. Für den Bereich des Hospitals werden keine inhaltlichen Festsetzungen getroffen.

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

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rohrbach und wird begrenzt durch die Karlsruher Straße im Osten, die Freiburger Straße im Süden, den im Kolbenzeil im Westen und südlich der Wohnbebauung der Ortenauer Straße im Norden.

6. Nächste Schritte

Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und der Bestandsanalyse die Grundzüge der Planung im Bürgerdialog zu erarbeiten. Das Bebauungsplanverfahren und der dialogische Planungsprozess können und sollen zeitlich und inhaltlich miteinander verknüpft werden.

7. Kosten

Der Bebauungsplan soll im Stadtplanungsamt in Eigenarbeit erstellt werden, jedoch ist für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Anzahl von Gutachten erforderlich. Ein Teil der erforderlichen Untersuchungen wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfolgen, daher ist eine genaue Bezifferung der Kosten zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.

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

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine) bzw. Erläuterung hier einfügen.

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 01	Lageplan mit Geltungsbereich