

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0113/2014/IV

Datum:
14.10.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Sachstand Vorbereitende Untersuchung
Konversionsfläche Südstadt**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	22.10.2014	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss nimmt

- *den Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung und*
- *die weiteren Verfahrensschritte zur Kenntnis.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Der Ankauf und die Weiterveräußerung der Grundstücke für eine zivile Nachnutzung sollen über die dafür eigens gegründete Konversionsgesellschaft erfolgen. Die finanziellen Auswirkungen sind dort durch eine Fortschreibung der Wirtschaftspläne abzubilden. Die Ansätze der Kosten- und Finanzierungsübersicht bilden dafür die Grundlage beziehungsweise werden sich im weiteren Projektverlauf konkretisieren (siehe Anlage 01).

Zusammenfassung der Begründung:

Inhalt dieser Vorlage ist, über den Inhalt und den Stand der Vorbereitenden Untersuchung im Rahmen der Städtebauförderung zur Konversionsfläche Südstadt zu informieren, aufzuzeigen, welche Städtebauförderinstrumente möglich sind und welche die weiteren Verfahrensschritte sind.

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 10.11.2011 den Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 sowie § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 Baugesetzbuch gefasst.

Der hier vorgelegte Bericht dokumentiert die Ergebnisse der im Projektsteuerungs- und Architektenvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der Nassauischen Heimstätte (NH) vom 03.08./20.08.2012 vereinbarten Leistungen zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen, einschließlich umfassender Bestandsaufnahmen und Analysen von Gebäuden und Flächen sowie des begleitenden Beteiligungsverfahrens.

Der Bearbeitungs- und Berichtszeitraum erstreckt sich von September 2012 bis August 2014 und umfasst neben den von der NH/ARGE die weiteren, von Fachbüros erbrachten Leistungen.

1. Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch haben die Aufgabe, auf Basis der Untersuchungsergebnisse die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für die circa 44 Hektar große Konversionsfläche Südstadt zu definieren, sowie Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu gewinnen.

Die Steuerung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfolgt durch die Instrumente des Allgemeinen und Besonderen Städtebaurechts. Die Erörterung und Prüfung der Eignung dieser Instrumente ist ebenfalls Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen.

2. Grundlagenteil: Untersuchungsgebiet und planerische Rahmenbedingungen

Untersuchungsgebiet

Die Vorbereitende Untersuchung beinhaltet eine Beschreibung des Untersuchungsgebietes mit Hinweisen zur historischen Siedlungsentwicklung, einer Darlegung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, der im Gebiet ausgewiesenen Bodenrichtwerte sowie Informationen und Kennzahlen zur Bevölkerungsstruktur der Südstadt.

Planerische Rahmenbedingungen

Die Vorbereitende Untersuchung greift alle aktuellen und relevanten planerisch-konzeptionelle Grundlagenwerke auf:

- Leitlinien der Konversion (2012)
- Stadtentwicklungsplan 2015 (STEP)
- Informelle Planwerke (unter anderem Siedlungsstrukturkonzept 1998, Modell räumlicher Ordnung 1999, Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt 2001)
- Formelle Planwerke (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Nahverkehrsplan)
- Städtische Konzepte und Analysen (Wohnraumbedarfsanalyse, Wirtschaftsflächenkonzept, Nahversorgungskonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Verkehrskonzept Rohrbach-West)
- Denkmalschutzgutachten und Denkmalschutzeigenschaften (bauliches und archäologisches Kulturdenkmal)

Die Planwerke werden auf ihren jeweiligen Aussagegehalt in Bezug auf die Konversionsfläche Südstadt analysiert und entsprechende Hauptaussagen herausgearbeitet.

Grundsätzlich geht die Stadt Heidelberg davon aus, dass für die geordnete städtebauliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch besteht. Entsprechend wurde für das gesamte Untersuchungsgebiet bereits im Gemeinderat am 14.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark Twain Village“ (Drucksache 0041/2013/BV) beschlossen.

3. Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse stellt einen wichtigen Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchung dar. Im Wesentlichen werden durch die Ergebnisse der Bestandsanalyse die Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gewonnen. Aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen für die Vorbereitenden Untersuchungen – schwierige Zugänglichkeit zu den Konversionsflächen zu Beginn der Untersuchungen, kaum vorhandene Datenverfügbarkeit zu den Flächen und somit umfassende Neuerhebung – gestaltete sich die Bestandsaufnahme sehr zeitaufwendig und konnte nur schrittweise durchgeführt werden. Parallel erfolgte jedoch bereits die zweite Phase des dialogischen Planungsprozesses mit umfangreicher Bürgerbeteiligung.

Insgesamt umfasst die Bestandsanalyse folgende Untersuchungsbereiche:

- Bebauungs- und Nutzungsstruktur
- Erschließung
- Gebäude
- Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur
- Technische Infrastruktur
- Freiflächen und Baumbestand
- Arten- und Biotopbestand
- Immissionen/ Lärm
- Altlasten
- Kampfmittel

Im Ergebnis konnten die erforderlichen Analysen und Bestandsuntersuchungen für die Konversionsgebiete Mark Twain Village und Campbell Barracks abgeschlossen werden. Für die Untersuchungsbereiche wurde jeweils eine Bewertung in Hinblick auf feststellbare Schwächen und funktionale Missstände durchgeführt, die bei der Prüfung des Erfordernisses zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts und damit zur Abwägung bei der Instrumenten- und Verfahrenswahl zu Grunde gelegt wurden.

4. Bewertung zur Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Durch den Abzug der US-Army und der Aufgabe der militärischen Nutzung ist ein vollständiger städtebaulicher Funktionsverlust des Gebietes eingetreten. Gleichzeitig ist festzustellen, dass es sich bei der ehemaligen Militärfäche in der Südstadt um einen Teil des Stadtgebietes handelt, der eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gesamtstadt hat. Es ist daher erforderlich, das Gebiet im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung und Funktion zuzuführen. Dabei können eine Reihe von Stärken, die das Gebiet besitzt, und die Chancen einer Neuordnung genutzt werden.

Die bestehende Situation vor Ort zeigt jedoch eine Vielzahl an Schwächen bezüglich der Funktionsfähigkeit als auch bezüglich der Substanz auf. Funktionsschwächen liegen dann vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Der Missstand ergibt sich dabei aus dem Vergleich des bestehenden Zustandes mit dem planerisch gewünschten Zustands, der im vorliegenden Fall insbesondere durch den beschlossenen Masterplan definiert wird. Das Gebiet in seinem jetzigen Zustand ist nicht in der Lage, die im Masterplan zugewiesenen Aufgaben in städtebaulicher, wirtschaftlicher, verkehrlicher und infrastruktureller Hinsicht zu erfüllen. Des Weiteren sind auch Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet feststellbar. Das Gebiet erfüllt mit seiner vorhandenen Bebauung aktuell nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm künftig wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Im Fazit liegt es im öffentlichen Interesse, die Planung, Steuerung und Finanzierung der Neuordnung als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Sinne des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind somit die einzelnen Instrumente und ihre Anwendungsvoraussetzungen geprüft worden.

5. Beteiligungsverfahren

Zentrale Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Beteiligung der Eigentümer, um eine Mitwirkung an der Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme anzuregen. Im vorliegenden Fall existiert neben der Stadt Heidelberg nur eine einzige Grundstückseigentümerin im Untersuchungsgebiet, nämlich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die intensive Beteiligung erfolgt insbesondere auf Basis der Konversionsvereinbarung zwischen Stadt Heidelberg und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Im Sinne des dialogischen Planungsprozesses sowie des Städtebauförderrechts wurde die Öffentlichkeit unter anderem über Bürgerforen und den Entwicklungsbeirat intensiv in die analytischen und konzeptionellen Arbeits- und Planungsprozess eingebunden. Bis zur Beschlussfassung des Masterplans im Gemeinderat am 10.04.2014 fanden insgesamt fünf Bürgerforen und weitere Dialogveranstaltungen mit der Bürgerschaft zur Konversionsfläche Südstadt sowie ein gesamtstädtisches Bürgerforum statt. Als zentrales Element des dialogischen Planungsprozesses wurde zudem der Entwicklungsbeirat regelmäßig über den Sachstand informiert und beteiligte sich in regen Diskussionen an den Planungsüberlegungen. Durch diese umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit ab einem sehr frühen Stadium der Planungen konnte sichergestellt werden, dass eine hohe Verfahrenstransparenz hergestellt und eine hohe Identifikation aller Akteure zu den gemeinsam erarbeiteten Ergebnissen und Entwicklungszielen erreicht wurde.

Auch bei den derzeit konkretisierenden Planungsverfahren für die einzelnen Entwicklungsbereiche wird ein transparenter Dialog mit der Bürgerschaft im Sinne der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung erfolgen.

6. Prüfung des Erfordernisses zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts

Die Prüfung des Erfordernisses zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts erfolgte unter der Annahme, dass die Stadt Heidelberg die Fläche im Rahmen der sogenannten Erstzugriffsoption komplett erwirbt. Die Erörterung der Instrumente erfolgt nach einer argumentativen Prüflöge, in der die Eignungs- und Anwendungsvoraussetzungen der Instrumente diskutiert werden. Wichtige Prüffragen sind hierbei die Frage nach dem Vorhandensein des Allgemeinwohlerfordernisses sowie der Zweckerfüllung in Hinblick auf die städtischen Zielstellungen.

Das zuerst diskutierte Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Baugesetzbuch kann in seiner Zweckmäßigkeit als geeignetes Instrument bewertet werden, um die Konversionsziele für die Flächen in der Südstadt umzusetzen. Allerdings ist in der Abwägung der Angemessenheit unter der Annahme, dass die Stadt die Fläche im konsensualen Verfahren erwirbt, auf ein „milderes Mittel“ in der Instrumentenwahl zurückzugreifen.

Die Instrumente außerhalb des besonderen Städtebaurechts sind die Aufstellung von Bauleitplänen, der Abschluss Städtebaulicher Verträge sowie der Einsatz von Vorhabens- und Erschließungsplänen. Alle diese Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts können für sich allein genommen Instrumente sein, um Planungsrecht und Planungssicherheit zu schaffen. Sie bieten jedoch keine ausreichenden Möglichkeiten, um die gravierenden städtebaulichen und funktionalen Mängel zu beseitigen.

Mit der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB bietet sich ein zweites Instrument des Besonderen Städtebaurechts an, bei dem im Sinne einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme die verschiedenen Einzelmaßnahmen der Planung, Umsetzung und Steuerung in allen Teilgebieten über einen längeren Zeitraum koordiniert und vernetzt, vorbereitet und durchgeführt werden. Die Analyse der Konversionsfläche hat ergeben, dass insbesondere deutliche Funktionsschwächen, aber auch Substanzschwächen vorhanden sind, die als städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch definiert werden. Damit wäre die Anwendung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Hinblick auf § 136 Absatz 2 Baugesetzbuch für alle Teilbereiche gegeben. Weitere Anwendungsvoraussetzungen, wie das öffentliche Interesse an der Maßnahme, eine zügige Durchführung sind ebenfalls gegeben. Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stellt somit das geeignete Instrument dar, um die vorhandenen Missstände zu beseitigen und die vorgeschlagenen Maßnahmen des Masterplans umzusetzen, die Anwendungsvoraussetzungen sind generell gegeben.

Geprüft wurde zudem die Anwendung des Instrumentes Stadtumbaumaßnahme gemäß §171 a-d Baugesetzbuch. Dieses Instrument bietet ein konsensuales Verfahren zur Behebung von städtebaulichen Funktionsverlusten in Gebieten und zur Herstellung von nachhaltigen städtebaulichen Strukturen und ermöglicht dabei die Koordination der verschiedenen Einzelmaßnahmen der Planung, Umsetzung und Steuerung in allen Teilgebieten der Konversionsfläche Südstadt über einen längeren Zeitraum.

Fazit

Der Entwurf des Berichts über die Vorbereitenden Untersuchungen der Nassauischen Heimstätte (Stand 30.09.2014) stellt somit für das Untersuchungsgebiet sowohl die Anwendungsvoraussetzungen für eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 142 Absatz 1 Baugesetzbuch sowie auch für eine Stadtumbaugebiet gemäß § 171b Absatz 1 Baugesetzbuch fest. Derzeit laufen Abstimmungen zur Verfahrenswahl mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 22, Stadtsanierung. Hierbei spielt insbesondere auch der Einsatz von Fördermitteln aus der Städtebauförderung eine Rolle, um die bereits bewilligten Städtebaufördermittel für die Südstadt einsetzen zu können.

7. Weitere Arbeitsschritte und weiteres Verfahren

Im nächsten Verfahrensschritt werden die öffentlichen Aufgabenträger (Träger öffentlicher Belange) nach § 139 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats beteiligt. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob Planungsabsichten und sonstige Maßnahmen der öffentlichen Aufgabenträger in deren Zuständigkeitsbereich die Umsetzung der Planungen betreffen. Eine Beteiligung der städtischen Fachämter ist im Laufe des Planungsverfahrens bereits erfolgt, ersetzt jedoch nicht diesen formellen Beteiligungsakt. Nach fachlicher Abwägung sind mögliche Hinweise oder Anregungen der Träger in den Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen aufzunehmen.

Danach erfolgt die Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchung, deren Beschlussfassung und die Festlegung für ein Städtebauförderungsgebiet. Der Gremienlauf ist für Anfang 2015 vorgesehen. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln gemäß den Zielen der Entwicklung ist erst möglich, wenn die entsprechenden Beschlussfassungen erfolgt sind und das Verfahren mit dem Regierungspräsidium abgestimmt wurde.

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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden / Innenentwicklung vor Außenentwicklung Begründung:
WO1	+	Wohnraum für alle 8-10.000 Wohnungen mehr Ziel/e:
WO2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen Begründung:
AB3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen Ziel/e:
KU1	+	Kommunikation und Begegnung fördern

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf Vorbereitende Untersuchung Stand 30.09.2014 (Vertraulich – Nur zur Beratung im Gremium!)