www.nh-projektstadt.de

Heidelberg

NH ProjektStadt

Stadtentwicklung
Projektentwicklung
Consulting

metris architekten und stadtplaner

711 Labor für urbane Prozesse

Konversion Heidelberg

Konversionsflächen Mark Twain Village / Campbell Barracks

Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (städtebauliche Sanierungsmaßnahme) sowie § 165 Absatz 4 BauGB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)

Stand: 01. Oktober 2015

AUFTRAGGEBER

Stadt Heidelberg

Marktplatz 10
69117 Heidelberg

AUFTRAGNEHMER

NH | ProjektStadt
Eine Marke der Unternehmens-
gruppe Nassauische
Heimstätte/Wohnstadt

Gregor Voss
Leiter Stadtentwicklung Süd

Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

Telefon 069/ 6069 1478
Fax 069/ 606951478
Mobil 0178/ 600 1473
E-Mail gregor.voss@nh-projektstadt.de

www.nh-projektstadt.de

PROJEKTLEITUNG

Jana Simon-Bauer
Dipl.-Geografin

Konversionsbüro Heidelberg
Bergheimer Str. 147
Mittelbau West, 4. OG
69115 Heidelberg

Telefon 06221/ 7253432
E-Mail jana.simon@nh-projektstadt.de

PROJEKTTEAM

Marius Becker
Dipl.-Geograf

Martina Fendt
Dipl.-Ing. MSc Landschafts-
architektin

Kerstin Fröhlich
M.Sc. Geografie

Hans-Peter Gruber
MA, Historiker

Eberhard Röck
Dipl.-Ing. Raumplanung

Hendrik Roth
Dipl.-Ing. Architekt (FH)

Dr. Jürgen Schmitt
Dipl.-Ing. Raumplanung

Gunnar Zehe
Dipl.-Geograf,
Dipl.-Immobilienökonom

STÄDTEBAULICHE BERATUNG

Arge metris|
711LAB
Vangerowstr. 16/1
69115 Heidelberg

Dr.-Ing. Thorsten Erl
Architekt, Stadtplaner

Stefan Werrer
Architekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

TEIL A

1 UNTERSUCHUNGSANLASS 7

1.1 Einführung 7

1.2 Konversionsflächen in Heidelberg 7

1.3 Dialogischer Planungsprozess 9

1.4 Spezifische Umsetzungs- und Entscheidungsstrukturen 10

1.5 Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen 11

2 UNTERSUCHUNGSGEBIET 17

2.1 Spezifische Rahmenbedingungen für die Vorbereitenden Untersuchungen 17

2.2 Lage des Gebietes 17

2.3 Historische Entwicklung des Gebietes 17

2.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 18

2.5 Bodenrichtwert 18

2.6 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 18

2.7 Rückgabeverfahren 21

2.8 Bevölkerungsstruktur Südstadt 21

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 24

3.1 Leitlinien der Konversion (2012) 24

3.2 Stadtentwicklungsplan (2015) 25

3.3 Informelle Planwerke 26

3.3.1 Siedlungsstrukturkonzept (1998) 27

3.3.2 Freiflächenstrukturkonzept (1998) 27

3.3.3 Umweltplan (1999) 28

3.3.4 Modell Räumliche Ordnung (1999) 28

3.3.5 MRO: Flächenbilanz (Fortschreibung MRO, 1999-2007) 28

3.3.6 Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt (2001) 29

3.4 Formelle Planwerke 31

3.4.1 Regionalplan (2014) 31

3.4.2 Flächennutzungsplan 2015/2020 (2006) 32

3.4.3 Bebauungspläne 33

3.4.4 Nahverkehrsplan der Stadt Heidelberg (2005-2010) 34

3.5 Städtische Konzepte und Analysen 34

3.5.1 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg (2013) 34

3.5.2 Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg (2013) 35

3.5.3 Nahversorgungskonzept Heidelberg (2013) 37

3.5.4 Verkehrsentwicklungsplan (1994) 38

3.5.5 Verkehrskonzept für Rohrbach-West (2014) 38

3.5.6 Masterplan 100% Klimaschutz (2014) 38

3.6 Denkmalschutz 39

3.6.1 Bauliches Kulturdenkmal 39

3.6.2 Archäologisches Kulturdenkmal 42

4 BESTANDSANALYSE 43

4.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur 43

4.1.1 Stärken und Schwächen der Bebauungs- und Nutzungsstruktur 45

4.2 Erschließung 46

4.2.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) 46

4.2.2 Zugänglichkeit 46

4.2.3 Innere Wegeführung 46

4.2.4 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) 47

4.2.5 Stärken und Schwächen bezüglich der Erschließung 48

4.3 Gebäude 48

4.3.1 Gebäudestruktur/ -gestaltung 49

4.3.2 Baualter 50

4.3.3 Anzahl / Struktur der Wohnungen 51

4.3.4 Übersicht Schadstoffbelastung 53

4.3.5 Energetischer Zustand 54

4.3.6 Zustand / Bausubstanz / Schäden 55

4.3.7 Stärken und Schwächen bezüglich des Gebäudebestands 59

4.4 Nahversorgung 60

4.4.1 Stärken und Schwächen bezüglich der Nahversorgung 60

4.5 Soziale Infrastruktur 60

4.5.1 Stärken und Schwächen bezüglich der sozialen Infrastruktur 61

4.6 Technische Infrastruktur **62**
4.6.1 Stärken und Schwächen der technischen Infrastruktur **63**
4.7 Freiflächen und Baumbestand **63**
4.7.1 Flächenanteile **64**
4.7.2 Freiflächen **65**
4.7.3 Baumbestand **66**
4.7.4 Vorhandenes Straßennetz / ruhender Verkehr **67**
4.7.5 Abfallrechtliche Untersuchung der Oberflächenbefestigungen **68**
4.7.6 Stärken und Schwächen bezüglich des Freiflächenbestands **70**
4.8 Arten- und Biotopbestand **70**
4.8.1 Stärken und Schwächen bezüglich des Arten- und Biotopbestands **73**
4.9 Immissionen / Lärm **74**
4.9.1 Stärken und Schwächen bezüglich Immissionen / Lärm **76**
4.10 Altlasten **77**
4.10.1 Stärken und Schwächen bezüglich der Altlasten **80**
4.11 Kampfmittel **80**
4.11.1 Stärken und Schwächen bezüglich der Kampfmittel **81**

5 BEWERTUNG ZUR DURCHFÜHRUNG EINER STÄDTEBAULICHEN GESAMTMAßNAHME 83

6 BETEILIGUNGEN 86
6.1 Beteiligung Öffentlichkeit / Dialog **86**
6.2 Beteiligung der Eigentümerin **88**
6.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange **88**

7 KONVERSIONSZIELE 90
7.1 Nutzungskonzept **90**
7.2 Masterplan **92**
7.2.1 Ziele für Teilgebiete **93**
7.2.2 Ergänzende Pläne: Freiraumkonzept, Erschließungskonzept, Städtebauliche Schwerpunkte **96**
7.2.3 Wohnungspolitisches Konzept **97**

TEIL B

PRÜFUNG DES ERFORDERNISSES ZUR ANWENDUNG DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS 99

8 PRÜFUNG DES INSTRUMENTARIUMS DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS VOR DEM HINTERGRUND DES KOMMUNALEN ZWISCHENERWERBS 101

8.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. BauGB 101

8.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Zwecken einer Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB 103

8.3 Allgemeinwohlerfordernis gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB 104

8.3.1 Wiedernutzung brachliegender Flächen 105

8.3.2 Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten 105

8.3.3 Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 110

8.4 Subsidiarität gegenüber anderen Instrumenten 110

8.5 Zügige Durchführung der Maßnahme 112

8.6 Gesamtbewertung 112

9 PRÜFUNG DES INSTRUMENTARIUMS DES STÄDTEBAURECHTS NACH ZWISCHENERWERB IM RAHMEN DER „ERSTZUGRIFFSOPTION“ 113

9.1 Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts 113

9.1.1 Bauleitplanung 113

9.1.1.1 Städtebauliche Verträge 114

9.1.1.2 Vorhaben- und Erschließungspläne 115

9.1.1.3 Zwischenfazit 116

9.2 Instrumente des Besonderen Städtebaurechts 116

9.2.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB 116

9.2.1.1 Nachweis städtebaulicher Missstände 117

9.2.1.2 Öffentliches Interesse 118

9.2.1.3 Wahl des Sanierungsverfahrens 120

9.2.1.4 Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre gem. §§ 144f. BauGB 27 123

9.2.1.5 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf unmittelbar Betroffene 124

9.2.1.6 Investitionsanreize 124

9.3 Zusammenfassende Empfehlung **125**

9.4 Gebietsabgrenzung **125**

10 ZIELE UND MAßNAHMEN VON SANIERUNG UND STADTUMBAU 126

10.1 Sanierungsziele **126**

10.2 Entwicklungskonzept: Maßnahmen **126**

10.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht **128**

11 LITERATURVERZEICHNIS 130

12 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 137

13 VERZEICHNIS DER KARTEN 140

14 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 142

1 Untersuchungsanlass

1.1 Einführung

Rund 70 Jahre war Heidelberg für die US-amerikanischen Streitkräfte ein zentraler Stützpunkt in Europa, nun endet diese Ära. Die US-Army verlässt Heidelberg, zurück bleiben ehemals militärisch genutzte Flächen, die etwa doppelt so groß sind wie die Heidelberger Altstadt. Im besonderen Fokus stehen dabei die fünf zentralen Standorte der US-Army in Heidelberg, die zusammen eine Fläche von rund 180 ha umfassen.

Bei der zivilen Folgenutzung bisher militärisch genutzter Areale in der hier vorliegenden Größenordnung ergibt sich aufgrund der Notwendigkeit meist umfassender Neugestaltungen und Umnutzungen der Gebiete eine naheliegende Vermutung zur zweckmäßigen Anwendbarkeit der Vorschriften des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches, also des in den 1970er Jahren geschaffenen und seitdem fortentwickelten Besonderen Städtebaurechts. Die dort genannten Verfahren ermöglichen es, aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an einer geordneten städtebaulichen Neunutzung und wegen der stark gestiegenen Bedeutung des Grundsatzes der Innenentwicklung der Städte, die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an Planung, Steuerung und Finanzierung des Konversionsprozesses zu erfüllen. Entsprechend ist bereits mit dem Bekanntwerden des Abzuges der US-amerikanischen Streitkräfte von der Stadt Heidelberg am 10.11.2011 für alle fünf Areale ein Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 sowie § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst worden, um frühzeitig die erforderlichen Schritte zur Ermittlung der Be-urteilungsgrundlagen zur Anwendung dieser Verfahren durchführen zu können (vgl. Stadt Heidelberg 2011a, 2011b).

Nach einer europaweiten Ausschreibung auf der Grundlage der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) hat der Gemeinderat am 25.07.2012 per Beschluss der Beauftragung der Nassauischen Heimstätte \ Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH für die Erbringung von Leistungen für Vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen nach § 141 BauGB sowie für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 BauGB und der Projektsteuerung zugestimmt. Der Vertrag wurde am 03.08.2012 bzw. 20.08.2012 unterzeichnet (vgl. Stadt Heidelberg 2012b).

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für das Areal Campbell Barracks und Mark Twain Village. Zum Verständnis des Kontextes soll aber zunächst eine Einordnung in den gesamtstädtischen Konversionsprozess (Konversionsflächen in Heidelberg; dialogischer Planungsprozess; spezifische Umsetzungs- und Entscheidungsstrukturen) sowie eine Einführung in den Sinn und Zweck Vorbereitender Untersuchungen erfolgen.

1.2 Konversionsflächen in Heidelberg

Während es für einige kleinere Bereiche (Community Support Center im neuen Stadtteil Bahnstadt, Radio Relay Station auf dem Königstuhl) bereits konkrete Nutzungsvorstellungen gibt, müssen für die fünf zentralen Standorte der US-Army Ziele und Strategien für die Nachnutzung neu definiert werden. Diese Flächen mit einer Größe von insgesamt etwa 180 ha verfügen dabei über jeweils eigene, sehr unterschiedliche Voraussetzungen in Bezug auf Lage, Charakter, Struktur, Größe und

Rahmenbedingungen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Campbell Barracks / Mark Twain Village: Die Campbell Barracks und das Mark Twain Village befinden sich im Stadtteil Südstadt und nehmen mit rund 40 ha etwa ein Drittel der Fläche des Stadtteils ein. Die historische Bausubstanz der Campbell Barracks gehört zur ehemaligen „Großdeutschlandkaserne", die Ende der 1930er Jahre errichtet wurde. Im Jahr 1945 wurde sie von den US-Amerikanern übernommen. Die Umbenennung der Kaserne erfolgte im August 1948 in Erinnerung an Charles L. Campbell, der im März 1945 in Mannheim gefallen war. Für das Militär hatten die Campbell Barracks immer eine hohe Bedeutung. So befanden sich dort das Hauptquartier der US-Streitkräfte in Europa und das Hauptquartier der Landstreitkräfte der NATO. Die Bauarbeiten für den benachbarten Housing-Bereich Mark Twain Village begannen im Jahr 1948. Neben Wohnanlagen entstanden dort mit Schulen, Kindergärten, Sportanlagen und einer Chapel vielfältige Einrichtungen im sozialen und kulturellen Bereich. Die bis Juni 2013 bestehende Heidelberg High School war die einzige weiterführende Schule für Angehörige von Soldaten der US-Streitkräfte in der weiteren Umgebung.
- US-Hospital: Das rund 10 ha große Areal des US-Hospitals liegt integriert im Süden des Stadtteils Rohrbach. Das Armeekrankenhaus sicherte die medizinische und zahnärztliche Versorgung der Militärangehörigen und ihrer Familien für die Standorte Heidelberg, Mannheim, Worms und Karlsruhe. Das US-Hospital ist – nach der Radio Relay Station – die kleinste Konversionsfläche in Heidelberg. Im Vergleich mit seiner Umgebung fällt die aufgelockerte Bebauung des Areals auf. Dementsprechend sind auch lediglich rund 1,8 ha bebaut. Die Baustruktur und Funktion der Gebäude sind größtenteils speziell auf den Krankenhausbetrieb ausgerichtet.
- Patton Barracks mit Motorpool: Die Gebäude der am Rande des Stadtteils Kirchheim gelegenen Patton Barracks wurden um das Jahr 1900 errichtet. Das Areal diente ursprünglich als Polizeikaserne, später als Kriegsgefangenenlager und Grenadierkaserne. Westlich der Patton Barracks grenzt der NATO Motorpool mit dazugehörigen Werkstätten und Fahrzeughallen an. Die Patton Barracks und der Motorpool bilden eine zusammenhängende Fläche. Das Areal ist insgesamt rund 15 ha groß, davon belegt rund ein Drittel der Motorpool. Im direkten Umfeld des Areals befinden sich überwiegend Sportanlagen und Kleingärten. In längerfristiger Entwicklungsperspektive wird die Fläche die neu entstehende Bahnstadt mit den südlichen Stadtteilen Heidelbergs verbinden.
- Airfield: Der Sonderlandeplatz Airfield liegt im Gebiet des Stadtteils Kirchheim, südlich der historischen Kurpfalzachse. Im Norden grenzt direkt der Stadtteil Pfaffengrund an. Bei einer Gesamtgröße von rd. 15 ha nimmt die bebaute Fläche mit 1,8 Hektar einen vergleichsweise geringen Umfang ein. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Gebäude, die - wie Tower und Hallen - zum Flughafen gehören. Dominiert wird das Areal durch die Landebahn, die sich über eine Länge von 1.070 Metern und eine Breite von 30 Metern erstreckt.
- Patrick-Henry-Village: Patrick-Henry-Village wurde in den Jahren 1952-1955 von der US-Army als Wohnsiedlung gebaut. Benannt wurde das Areal nach Patrick Henry (1736–1799), einem prominenten Politiker zur Zeit der US-amerikanischen Unabhängigkeitsbewegung. Die Größe des Gebietes entspricht mit fast 100 ha nahezu der Altstadt, die etwa sechs Kilometer entfernt liegt. Damit handelt es sich um die größte zusammenhängende Konversionsfläche in Heidelberg. In Patrick-Henry-Village sind im Wesentlichen zwei Haustypen vorhanden. Im Norden findet man eine kleinteilige Struktur mit Villen. Im größeren südlichen Bereich sind die

Gebäude in Zeilenbauweise errichtet. Patrick-Henry-Village hat mit seiner Bebauungsstruktur und seinen verschiedenen Gebäudetypen den Charakter einer amerikanischen Kleinstadt. Das Areal liegt außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes Heidelbergs. Die bis zu 8.000 dort lebenden US-Amerikaner verfügten über vielfältige Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten, Krankenhaus, ein Kino, Kindergärten und Schulen. Bis zum Jahr 2001 war Patrick-Henry-Village Schauplatz des jährlich stattfindenden Deutsch-Amerikanischen Volksfests – ein weit über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes Fest, das einen wichtigen Beitrag zur Völkerverständigung leistete. Von besonderer Bedeutung für die zivile Nachnutzung ist die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 5. Diese trennt die Siedlung vom zusammenhängenden Stadtraum Heidelbergs.

1.3 Dialogischer Planungsprozess

Die Planung der zivilen Nachnutzung für die Heidelberger Militärflächen erfolgt in drei Phasen:

- Im Jahr 2011 wurden in einer ersten Phase gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern Leitlinien für die Konversion – die Umwandlung der US-Flächen zur zivilen Nutzung - definiert.
- In Phase zwei werden aktuell konkrete Entwicklungsszenarien für die einzelnen Areale in engem Dialog zwischen Fachplanern, Fachämtern, Bürgerinnen und Bürgern sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ausgearbeitet. Hierzu gehört auch die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen zum Einsatz der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts.
- In einer abschließenden dritten Phase ist schließlich die Umsetzung der Planungen vorgesehen.

Die Planungsprozesse für die einzelnen Flächen finden nach und nach statt. Es gilt, für jede Fläche ein maßgeschneidertes Planungsverfahren zu entwickeln, das den Potentialen der jeweiligen Fläche und den spezifischen Rahmenbedingungen der jeweiligen Entwicklung gerecht wird.

Von besonderer Bedeutung ist dabei das Selbstverständnis des Prozesses im Sinne einer kommunikativen Planung. Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Institutionen, Verwaltung und Politik sollen von Anfang an intensiv in gemeinsame Planungen zur zivilen Nachnutzung der US-Areale einbezogen werden. Um dies zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg bereits am 03.12.2010 einen auf mehrere Jahre angelegten dialogischen Planungsprozess beschlossen (vgl. Stadt Heidelberg 2010). Dabei folgt der Prozess insbesondere auch den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung, die am 25.07.2012 vom Gemeinderat einstimmig als Grundlage für alle Bürgerbeteiligungsverfahren in Heidelberg beschlossen wurden (vgl. Stadt Heidelberg 2012a, 2012c). Die Umsetzung des dialogischen Planungsprozesses erfolgt auf verschiedenen Wegen:

- So stehen im Planungsprozess den interessierten Bürgerinnen und Bürgern, aber auch allen Unternehmen, Verbänden und Initiativen vielfältige Möglichkeiten offen, sich aktiv einzubringen, Ideen zu formulieren und sich an der Erarbeitung von Entwicklungsoptionen zu beteiligen. Der dialogische Planungsprozess schafft dabei über viele Jahre hinweg eine Plattform für ein breites bürgerschaftliches Engagement. Bürgerforen, Workshops, das Internet und nicht zuletzt das direkte Gespräch bieten zahlreiche Möglichkeiten für einen offenen, sachlichen und konstruktiven Austausch.

- Ein zentrales Element des dialogischen Planungsprozesses ist zudem der Entwicklungsbeirat, der am 12.04.2011 erstmals zusammenkam. Er besteht aus 34 Vertreterinnen und Vertretern aus unterschiedlichen politischen, wirtschaftlichen und sozialen Vereinigungen Heidelbergs. Damit spiegeln sie die städtische Gesellschaft in ihrer ganzen Vielfalt und mit ihren unterschiedlichen Interessen wider. Der Entwicklungsbeirat ergänzt die Bürgerbeteiligung und diskutiert deren Ergebnisse. Er soll dazu beitragen, dass möglichst viele Menschen und Interessengruppen in die Bürgerbeteiligung einbezogen werden. Als beratendes Gremium, dessen Empfehlungen Vorschlagscharakter für den Gemeinderat der Stadt Heidelberg haben, fungiert der Entwicklungsbeirat als Scharnier zwischen Verwaltung und Politik einerseits und Bürgerschaft und Öffentlichkeit andererseits. Zu den wichtigsten bisherigen Arbeitsergebnissen des Entwicklungsbeirats gehört die Ausarbeitung der oben genannten Leitlinien für die Konversion in der ersten Phase des dialogischen Planungsprozesses.

Kerngedanke des dialogischen Planungsprozesses ist ein schrittweises Vorgehen: Anregungen aus der Stadtgesellschaft werden von Fachplanern aufgegriffen, geprüft und zusammengefasst. Die Zwischenergebnisse werden anschließend der Bürgerschaft, dem Entwicklungsbeirat und Gremien des Gemeinderats zurück gekoppelt. Auf diese Weise lassen sich der Sachverstand und die Erfahrungen aller Akteure zusammenführen. Die abschließenden Entscheidungen des Gemeinderats ebnen den Weg zur konkreten Umsetzung der Konzepte. Ziel ist die hohe Identifikation aller Akteure mit den gemeinsam erarbeiteten Ergebnissen. Die aktive Einbindung der Bürgerschaft und eine hohe Transparenz gehören daher zu den Grundpfeilern des Verfahrens, an dessen Ende ein breiter stadtgesellschaftlicher Konsens stehen soll.

1.4 Spezifische Umsetzungs- und Entscheidungsstrukturen

Die Flächen fallen mit dem Abzug der US-Amerikaner an den Bund, vertreten durch die BImA, zurück. Zur Absicherung der Entwicklungsziele aus dem dialogischen Planungsprozess für die einzelnen, zum Teil sehr unterschiedlichen Flächen kann ein städtischer Ankauf von Bereichen sinnvoll bzw. sogar zwingend erforderlich sein. Erfahrungen anderer Städte und Gemeinden zeigen, dass eine eigens zu diesem Zwecke gegründete Gesellschaft hierfür ein geeignetes Instrument darstellt. Vor diesem Hintergrund wurde 2013 die Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH gegründet. Diese ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt mit dem Geschäftsauftrag, mit der BImA über den Ankauf der US-Flächen zu verhandeln. Durch Ankäufe können die städtebaulichen Ziele der Stadt Heidelberg, aber auch die Entwicklung und Weiterveräußerung aktiv gesteuert werden. Dabei wurde die Möglichkeit eines Ankaufs von Konversionsflächen durch einen Haushaltsbeschluss des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 deutlich verbessert. Darin wurde den Kommunen beim Verkauf der frei werdenden Flächen durch den Bund eine „Erstzugriffsoption" auch für Housing Areas eingeräumt. Für die Ankaufsverhandlungen, sowie den gesamten Konversionsprozess haben sich die Stadt Heidelberg und die BImA in einer Konversionsvereinbarung auf eine konsensuale Vorgehensweise unter Anerkennung der unterschiedlichen Interessen geeinigt.

Um den besonderen Stellenwert der Konversion auch in der politischen Diskussion aufzunehmen, wurde im Mai 2013 ein Konversionsausschuss eingerichtet. Er befasst sich mit Angelegenheiten, welche die ehemaligen US-Flächen betreffen. Inhaltlich zuständig – und räumlich begrenzt auf die Konversionsflächen – ist der Konversionsausschuss insbesondere für Planungs- und Stadtentwicklungsaufgaben, Verkehrsinfrastruktur sowie das gesamte Bau- und Landschaftswesen. Das Gremium

ermöglicht damit die Diskussion und Behandlung der Themen im Gesamtkontext des Konversionsprozesses. Der Ausschuss wird vom Oberbürgermeister geleitet. Um dem Thema der Konversion auch in der Verwaltung ein entsprechendes Gewicht zu geben, wurde im Oktober 2013 ein eigenes Dezernat für Konversion und Finanzen (Dezernat V) eingerichtet.

1.5 Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

In der im März 2014 aktualisierten Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz wird ausgeführt:
„Zur Lösung schwieriger städtebaulicher Aufgaben mit hohem Steuerungsbedarf stehen mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff. BauGB) und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) zwei Instrumente des Besonderen Städtebaurechts zur Verfügung, die es der Gemeinde ermöglichen, im Rahmen eines sachlich, räumlich und zeitlich begrenzten Sonderrechts komplexe städtebauliche Aufgaben einheitlich vorzubereiten und zügig entsprechend den kommunalen Zielen umzusetzen (städtebauliche Gesamtmaßnahme). Zum Einsatz der beiden Instrumente bei Konversionsaufgaben liegen zahlreiche Praxiserfahrungen vor.
Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB) haben die Aufgabe, für das Konversionsareal die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu definieren sowie Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu gewinnen. Gerade für komplexe Umstrukturierungsprojekte wie die Konversion freiwerdender Militärareale bieten Vorbereitende Untersuchungen die Möglichkeit, alle notwendigen fachlichen und rechtlichen Grundlagen (z. B. regionale Einordnung, Baubestand, naturräumliche Bezüge, Verkehrsanbindung, Prüfung des notwendigen Rechtsinstrumentariums) fundiert zu erarbeiten" (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz 2014, S. 16).

Zu unterscheiden ist zunächst zwischen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die gemäß § 165 Abs. 2 BauGB auf die Neuentwicklung eines Gebietes zielt, und der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, die gem. § 136 Abs. 2 BauGB generell die Beseitigung von funktionalen und baulichen Missständen von (bestehenden) Gebieten zum Ziel hat. Kennzeichnend für diese Verfahren ist die „förmliche Festlegung" der betroffenen Gebiete als Satzung und ein hoher Vorbereitungs- und Durchführungsaufwand, verbunden mit umfangreichen gesetzlichen Spezialregelungen zur Steuerung und Durchsetzung der Maßnahmen.

Die Instrumente stellen sich im Einzelnen und in ihren Unterschieden wie folgt dar:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzschwächesanierung) oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Funktionsschwächesanierung).

Insgesamt sind seit 1990 verstärkt Aufgaben der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen Gegenstand von Sanierungsmaßnahmen. Die Sanierungsmaßnahme bietet sich bei Konversionsflächen u. a. dann an, wenn es sich um größere, zusammenhängende und zum überwiegenden Teil bebaute Liegenschaften handelt, oder wenn sich die Möglichkeit bietet, eine zentral gelegene Fläche in die umliegenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen einzugliedern. Speziell bezüglich der Funktionsschwäche stellt sich dabei zunächst die Frage, ob diese für eine Konversionsfläche in Betracht kommt. Schließlich ist ja mit Aufgabe der militärischen Nutzung die ursprüngliche Funktion der Fläche nicht mehr gegeben und auch nicht mehr gewollt. Es ist jedoch in der Rechtsprechung anerkannt, dass Funktionsschwächen im Sinne des Sanierungsrechts „nicht nur mit der gegenwärtigen, sondern auch mit der zukünftigen Struktur und Funktion des Sanierungsgebietes im gemeindlichen Bereich eines Gebietes begründet werden können" (Koch 2012, S. 245).

Folgende Aspekte sind bei der Sanierung von Konversionsmaßnahmen von besonderer Bedeutung:

1. Die Kommune kann die von ihr festgelegten Ziele der Sanierung über die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB sichern. Danach bedürfen in einem Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde u. a.

- baulichen Vorhaben und andere, erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen (entsprechend Veränderungssperre gem. § 14 BauGB),
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (= v. a. Miete, Pacht),
- rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung eines Grundstück belastenden Rechts und die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

2. Vorkaufsrecht der Gemeinde gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

3. Sollten sich im Gebiet durch die Sanierung bedingt Bodenwertsteigerungen ergeben, so hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks gemäß § 154 BauGB an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der dieser sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung entspricht. Diese durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Die Anwendung der entsprechenden Regelung ist gemäß § 154 Abs. 4 BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. In diesem Fall erfolgt die Sanierung im „vereinfachten Verfahren".
Nach § 141 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen. Dabei ist zunächst zu prüfen, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind und welche Maßnahmen zur Behebung

dieser Missstände durchgeführt werden können. Ihrem Charakter nach sind die Vorbereitenden Untersuchungen ergebnisoffen, sie sollen ja gerade die Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit, Durchführbarkeit und Zulässigkeit einer Sanierung liefern. Von daher hat es keine Rechtsfolgen, wenn die Vorbreitenden Untersuchungen - unter Umständen auch schon zu einem recht frühen Zeitpunkt ihrer Durchführung - zu dem Ergebnis kommen, dass die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme für das Untersuchungsgebiet aus rechtlichen, finanziellen oder anderen Gründen nicht möglich oder sinnvoll ist und daher Abstand von ihr genommen wird. Auch sind gegen die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen keine Rechtbehelfe oder Rechtsmittel gegeben, da die Untersuchungen selbst noch nicht unmittelbar in die Rechte der Sanierungsbetroffenen eingreifen. Die Rechtwirkungen auf die Sanierungsbetroffenen entfalten sich erst, wenn die Sanierung tatsächlich durchgeführt wird.

Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung gemäß § 141 Abs. 3 BauGB durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Nach der Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses kann die Durchführung der Untersuchungen beginnen. Bereits der Einleitungsbeschluss selbst hat u. a. folgende Konsequenzen:

- Ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung können Baugesuche für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, von der Gemeinde für einen Zeitraum von bis zu einem Jahr zurückgestellt werden (entsprechend § 15 BauGB).
- Der Zeitpunkt der Veröffentlichung definiert den Zeitpunkt, ab dem die Sanierung auf den Zustand der Grundstücke wirkt, er ist somit von zentraler Bedeutung für die Festlegung des „Anfangswerts" zur Berechnung des Ausgleichbetrags, der im umfassenden Sanierungsverfahren vom Eigentümer zu zahlen ist. Wie oben dargestellt, bemisst sich dieser Ausgleichbetrag aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Mit dem Einleitungsbeschluss wird also der wertrelevante Zustand des Grundstücks gewissermaßen „eingefroren". Alle weiteren Erhöhungen des wertrelevanten Zustands, die sich z. B. aus der Konkretisierung des Planungswillens der Kommune ergeben, werden ab diesem Zeitpunkt nicht mehr berücksichtigt.

Mit der **Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme** gemäß § 165 ff. BauGB sollen Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Der Gesetzgeber macht die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von bestimmten, übergeordneten Voraussetzungen abhängig (§ 165 BauGB):

- Sie ist dann anzuwenden, wenn ihre einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Sie ist im Unterschied zu sonstigen städtebaulichen Maßnahmen als Gebietsbezogene Gesamtmaßnahme zur Lösung städtebaulicher Probleme anzusehen, die aus Gründen des öffentlichen Interesses nur durch ein planmäßiges und aufeinander abge-

stimmtes Vorgehen sowie durch ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen behoben werden können.

- Das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern. Beispielhafte Belange im Sinne des Allgemeinwohls sind die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder die Wiedernutzung brachliegender Flächen.
- Es muss deutlich sein, dass sich die angestrebten städtebaulichen Ziele und Zwecke nicht mit städtebaulichen Verträgen oder anderen, „moderaten" städtebaulichen Instrumenten erreichen lassen (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz).

Auch für den Einsatz der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Konversionsprozessen gibt es viele Beispiele. Allerdings wurde auch oftmals lediglich der Einleitungsbeschluss gefasst, die Entwicklungsmaßnahme dann aber nicht durchgeführt, weil mit der BImA eine konsensuale Lösung und damit ein „milderes Mittel" gefunden werden konnte.

Folgende zwei Aspekte sind bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Konversionsprozessen von besonderer Bedeutung:

1. Auch in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann die Kommune die von ihr festgelegten Ziele der Maßnahme über die Genehmigungspflichten sichern (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. §§ 144 und 145 BauGB). Es wird hier im Entwicklungsrecht auf das Sanierungsrecht verwiesen, es gelten somit die gleichen Genehmigungspflichten wie in der Sanierung (s. o.).

2. Bezüglich der Regelung des Verfahrens und der Finanzierung gelten jedoch andere Regelungen als in der Sanierung. Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hier ein spezielles Rechtsinstrumentarium zur Durchsetzung ihrer städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen an die Hand. Diese bodenpolitische Grundkonzeption umfasst vor allem Folgendes:

- Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde die im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke erwirbt, entwickelt und danach an private Bauherren veräußert. Sowohl für den Erwerb als auch für die Veräußerung nach Entwicklung besteht für die Gemeinde eine Pflicht (§ 166 Abs. 3 BauGB, § 169 Abs. 5-7 BauGB).
- Die Finanzierung der Kosten der städtebaulichen Maßnahme erfolgt dabei wie bei der Sanierung über die Abschöpfung der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Bodenwerterhöhungen. Diese erfolgt jedoch hier durch den An- und Verkauf der Grundstücke: Die Gemeinde erwirbt die Grundstücke zum entwicklungsunbeinflussten Verkehrswert (§ 169 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. § 153 Abs.1-3 BauGB), der Verkauf nach Abschluss der Entwicklung erfolgt zum Neuordnungswert als Bauland. Die Differenz zwischen dem entwicklungsunbeinflussten Verkehrswert beim Ankauf und dem Neuordnungswert beim Verkauf stellt die entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhung dar.
- Um dieses Finanzierungskonzept auch ohne Zustimmung der Grundstückeigentümer umsetzen zu können, besteht in Entwicklungsmaßnahmen die Zulässigkeit der Enteignung nach § 85 BauGB zugunsten der Gemeinde auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan (§ 169 Abs. 3

BauGB).

- Gleichzeitig besteht für den Eigentümer die Möglichkeit, den Grunderwerb durch die Gemeinde abzuwenden, falls er sich bereit erklärt, sein Grundstück entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen und sich dazu vertraglich verpflichtet. In diesem Fall ist ein Ausgleichsbetrag in der Höhe der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert zu entrichten (§ 169 Abs.1 Nr. 7 i. V. m. § 154-156 BauGB).

Nach der Regelung des § 165 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für den Bereich zu gewinnen, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Die Untersuchungen umfassen weitgehend die gleichen Arbeitsschritte wie die Vorbreitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme, allerdings mit anderen Schwerpunkten. Da die Durchsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unter Umständen mit erheblichen hoheitlichen Eingriffen in die verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerrechte (s. o.) verbunden ist, hat hier die rechtliche Prüfung der Voraussetzungen eine besondere Bedeutung. Zudem ist hier die Prüfung der Verhältnismäßigkeit von besonderer Bedeutung. Der Einsatz des Instruments ist in den Vorbreitenden Untersuchungen unter dem Gesichtspunkt zu beurteilen, inwieweit dieses nicht nur geeignet, sondern erforderlich ist, die mit Entwicklung angestrebten städtebaulichen Ziele und Zwecke zu erreichen.

Auch hier wird im Entwicklungsrecht auf das Sanierungsrecht verwiesen, es gelten daher hier die bereits oben bei der Sanierung genannten Regeln und insbesondere die mit dem Einleitungsbeschluss einhergehenden Konsequenzen:

- Auch hier ergibt sich ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung die Möglichkeit für die Zurückstellung von Baugesuchen.
- Zudem definiert auch hier der Zeitpunkt der Veröffentlichung den Zeitpunkt, ab dem die Entwicklung auf den Zustand der Grundstücke wirkt. Hier ist damit insbesondere der Zustand definiert, an dem sich der „entwicklungsunbeinflusste Verkehrswert" festmacht, der den Preis für den gemeindlichen Grunderwerb definiert (s. o.).

Auch hier gilt zudem wie in der Sanierung, dass es keine Rechtsfolgen hat, wenn die Vorbreitenden Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen von der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme Abstand zu nehmen. Ebenso sind auch hier gegen die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen selbst keine Rechtbehelfe oder Rechtsmittel gegeben.

Alternativ hierzu hat der Bundesgesetzgeber in der jüngeren Vergangenheit auch weitere Regelungen für weniger formalisierte Verfahren geschaffen. In vorliegendem Zusammenhang ist vor allem die **Stadtumbaumaßnahme** gem. § 171a BauGB zu erwähnen.

Neben dem Besonderen Städtebaurecht sind bei der Durchführung von Konversionsmaßnahmen zudem natürlich auch alle nach dem **Allgemeinen Städtebaurecht** verfügbaren Instrumente zur Erreichung der Planungsziele zu berücksichtigen – dabei ist insbesondere an die Bauleitplanung und die konsensuale Strategie durch Abschluss von Städtebaulichen Verträgen zu denken.

Die konkrete Abwägung der Instrumente erfolgt nach der Darstellung der Gegebenheiten des Untersuchungsgebietes sowie der planerischen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse des Bestandes im Teil B des vorliegenden Berichtes.

2 Untersuchungsgebiet

2.1 Spezifische Rahmenbedingungen für die Vorbereitenden Untersuchungen

Die zweite Phase des dialogischen Planungsprozesses und der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen in den Konversionsgebieten Mark Twain Village und Campbell Barracks begann mit einer umfassenden Bestandsaufnahme durch eine Begehung der zugänglichen Teilflächen Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz, die zum 31.10.2012 bzw. 31.11.2012 an die BImA übergeben worden sind. Im Dezember 2013 wurden auch die restlichen Bereiche der Südstadt an die BImA übergeben, wobei der Zugang für die Stadt und ihre Beauftragten erst Anfang 2014 möglich wurde. Aufgrund dieser Ungleichzeitigkeit der Flächenübergabe wurden die Unterlagen und Dokumentationen zu den Flächen – sofern noch verfügbar – aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen der US-Streitkräfte erst mit vollständiger Übergabe der Liegenschaften zugänglich gemacht.

Generell war festzustellen, dass auf nur sehr wenige vorhandene Bestandsunterlagen zurückgegriffen werden konnte. Aus diesem Grund wurde weitestgehend auf Daten der US-Streitkräfte verzichtet und eine weitestgehende „Neuerhebung" musste erfolgen. Die dabei erforderliche Zusammenarbeit mit der Eigentümerin gestaltete sich als schwierig, da unterschiedliche Verwaltungsstrukturen und eine Vielzahl an weiteren Beteiligten zu koordinieren waren.
Im Ergebnis konnten jedoch die erforderlichen Bestandsuntersuchen und Analysen für die Konversionsgebiete Mark Twain Village und Campbell Barracks abgeschlossen werden.

2.2 Lage des Gebietes

Das Stadtgebiet von Heidelberg ist in 15 verschiedene Stadtteile unterteilt. Das Untersuchungsgebiet Mark Twain Village und Campbell Barracks (ehemalige „Großdeutschlandkaserne") befindet sich im Stadtteil Südstadt. Die Konversionsfläche nimmt etwa ein Drittel der Fläche des Stadtteils Südstadt ein. Nördlich der Südstadt schließt sich die gründerzeitliche Stadterweiterung und der gleichnamige Stadtteil „Weststadt" an. Mit der Sickingenstraße im Süden des Stadtteils wird der Übergang zum Stadtteil Rohrbach markiert (siehe Plan. 2.2).

2.3 Historische Entwicklung des Gebietes

Die Südstadt entwickelte sich als eigenständiges Wohnquartier ab 1935 in Folge der Ausdehnung der Weststadt nach Süden und der Ausdehnung des eingemeindeten Dorfes Rohrbachs nach Norden. Erste Struktur- und Bebauungsvorschläge datieren aus dem Jahr 1928 im Rahmen neuer „Grundlagen für die künftige Entwicklung der Stadt" von Prof. Max Läuger. Die „Großdeutschlandkaserne" wurde 1937 zwischen der Weststadt und Rohrbach auf einer bis dato landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet (vgl. Läuger 1928, S. 258ff, siehe Pläne 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3.1 und 2.3.3.2).

Bis 1950 wurden die Hangbereiche der Südstadt bebaut. Das größtenteils von Kriegszerstörungen verschonte Heidelberg wurde nach dem Zweiten Weltkrieg Standort hoher Kommandostellen der US-Armee und später auch der NATO. Westlich der Römerstraße entstanden auf und in der Umgebung der „Großdeutschlandkaserne" das US-Hauptquartier Campbell Barracks und ein Wohngebiet der amerikanischen Streitkräfte. Noch vorhandene Siedlungslücken zwischen Rohrbach und Weststadt wurden bis 1970 weitgehend durch die Wohnbebauung zwischen der Römer- und Rohrbacher Straße geschlossen. Die Liegenschaften der US-Armee und der NATO wurden in den darauffolgenden Jahren

zumeist mit technischen bzw. sicherheitsrelevanten Gebäuden ergänzt. Den letzten Baustein setzte der Neubau eines 4-geschossigen Bürogebäudes als „NATO-Friedenshauptquartier", das 2006 südlich der Campbell Barracks fertig gestellt wurde.

2.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden von der Feuerbachstraße begrenzt. Im Osten wird es von der Kirschgartenstraße und im Westen von der Straße, bzw. dem gleichnamigen Gewerbegebiet „Im Bosseldorn" begrenzt. Die südliche Grenze bildet die in Ost-West-Richtung verlaufende Sickingenstraße. Der Wohnungsbau an der Ecke Römerstraße/Sickingenstraße ist nicht Teil des Untersuchungsgebietes (siehe Plan 2.4).

2.5 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche für unbebautes erschließungsbeitragsfreies Bauland.
Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von der durchschnittlichen Grundstücksqualität der entsprechenden Richtwertzone bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Solche Abweichungen resultieren aus wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt. Die Bodenwerte einzelner Grundstücke können vom definierten Bodenrichtwert um bis zu ± 30 % abweichen.
Der Bodenrichtwert ist an die baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) gebunden.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Stadtkreises Heidelberg hat gemäß § 196 Baugesetzbuch durch Auswertung der Kaufpreissammlung in den Kalenderjahren 2011 und 2012 für die einzelnen Stadtteile durchschnittliche Lagewerte (Richtwerte) ermittelt. Für die aktuelle Bodenrichtwertkarte 2013 gilt der Stichtag 01.01.2013. Veröffentlicht wurde die Bodenrichtwertkarte 2013 im Juni 2013 (vgl. Stadt Heidelberg, Geschäftsstelle Gutachterausschuss 2013). Die Wohnbauflächen in der Südstadt werden in der Bodenrichtwerttabelle in zwei Zonen aufgeteilt (siehe Plan 2.5). Die ‚Ebene' (Zone 500) wird bei einer GFZ von 0,7 mit einem Wert von 490 €/m² für Einfamilienhausgrundstücke und mit 470 €/m² bei einer GFZ von 0,9 bei Mehrfamilienhausgrundstücken bewertet. Die ‚Hanglagen' (Zone 510) werden mit 610/m² bei einer GFZ von 0,6 bewertet (Stadt Heidelberg, Geschäftsstelle Gutachterausschuss 2013).

2.6 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Daten zu den Eigentumsverhältnissen sind den Grundbüchern und dem Kataster der Stadt Heidelberg entnommen. Die vorgelegten Auszüge sind dem verfügbaren aktuellen Stand (Ende 2013) entnommen, jedoch wurden in Abschnitten Veränderungsnachweise noch nicht im Grundbuch vollzogen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 426.345 m². Darin ist der Anteil der Straßenparzelle der Römerstraße von 19.377 m² enthalten, der sich innerhalb der Umfassungsfläche befindet. Die Grundstücke befinden sich bisher überwiegend im Eigentum der

Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die BImA. Neben der Römerstraße befinden sich aber auch noch einige weitere Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Heidelberg, insbesondere im Bereich der Rheinstraße und Saarstraße sowie der Zengerstraße.

Die BImA hat sich inzwischen mit Stadt Heidelberg der über den Verkauf der Konversionsflächen Mark Twain Village und Campbell Barracks im Rahmen der „Erstzugriffsoption" geeinigt. Der Kaufvertrag zwischen der BImA und der Stadt Heidelberg wurde am 06.08.2015 unterzeichnet. Teilflächen davon wurden unmittelbar anschließend an Entwicklungsgesellschaften mit städtischer Beteiligung weiterveräußert. Der Kaufvertrag muss jedoch noch grundbuchrechtlich vollzogen werden.
Die nachfolgenden Angaben zu den Eigentumsverhältnissen wurden während der Untersuchungsphase im Zeitraum 2013 bis Anfang 2015 recherchiert und stellen daher weiterhin den Stand der Dinge gemäß der aktuellen Grundbuch- und Katastersituation der Stadt Heidelberg dar.

Bezüglich der Eigentumsverhältnisse sind drei Kategorien zu unterscheiden: „Eigentümerin BImA" (ca. 396.500 m²), „Eigentümerin Stadt Heidelberg" (ca. 1.500 m²) und „nicht eindeutig zuzuordnendes Eigentum" (ca. 28.400 m²). Die letzte Kategorie beschreibt die Fläche, die durch Veränderungsnachweise innerhalb des Untersuchungsgebietes neu geordnet werden sollte, die insbesondere mit dem Ausbau von Straßen erforderlich wurde (siehe Plan 2.6).
Folgende Veränderungsnachweise liegen vor:

Sickingenplatz:

- 0VN 1968/106 (Sickingenplatz)
- VN 1966/83 (Sickingenstraße)

MTV Nord/Ost:

- VN 1955/146 (Römerstraße, Rheinstraße, Edison-, Zenger-, Mark-Twain-Str.)
- VN 1952/107 (Römerstraße Nord)
- VN 1994/49 (Rheinstraße, Carl-Schurz-Straße)
- VN 2006/128 (Römerstraße)

Die Veränderungsnachweise sind teilweise noch nicht vollzogen, sodass sich die (alten) Eigentumsverhältnisse des Grundbuchs teilweise nicht in dem Liegenschaftsauszug des Vermessungsamtes widerspiegeln.

Nach Angaben des Vermessungsamtes, Stand 19.12.2013, befinden sich folgende Verkehrsflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes und sind im **Eigentum der Stadt Heidelberg**:

- Rheinstraße westlich (Flurstücke 2463/6, 2578/101, 2568/103 und 2463/102 im Grundbuch 56363 und 44871 mit gesamt 1.457 m²)
- Römerstraße (Flurstück 2282 im Grundbuch 46693, ca. 13.300 m²)
- Zengerstraße (Flurstück 2581, 2581/101 im Grundbuch 46693, und 2607/1 im Grundbuch 43905 zusammen mit 795 m²)

Dazu kommen drei weitere kleine Flurstücke, die sich nach den Veränderungsnachweisen ebenfalls im Eigentum der Stadt Heidelberg befinden:

- Flurstück 2568/101 im Grundbuch 44871 mit 36 m² (Mark-Twain-Straße vor der Schule),
- Flurstück 21325 im Grundbuch 30301A mit 23 m² (Mitte Sickingenplatz),
- Flurstück 2543/105 im Grundbuch 56363 mit 97 m² (Römerstraße Nord).

Eine zusammenfassende Untersuchung aller nicht vollzogenen Veränderungsnachweise lässt eine Zuweisung folgender Flächenanteile der gesamten 28.400 m² zu:

- Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (BImA): 12.800 m²,
- Eigentum der Stadt Heidelberg: 15.600 m².

Die Übertragungen der Straßen Sickingenplatz und Mark-Twain-Straße in den 1960er Jahren auf den Bund (US-Streitkräfte), wurden bis auf diese kleinen Flächen vollzogen, die im Grundbuch noch als städtische Flächen eingetragen sind. Bei einem Verkauf an die Stadt Heidelberg werden sie natürlich nicht mit übertragen, da sie bereits der Stadt Heidelberg gehören. Alle anderen Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind im **Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (BImA)**.

Die oben benannten Flurstücke im Eigentum der Stadt Heidelberg liegen größtenteils im eingezäunten Bereich der vorher von den US-Streitkräften genutzten Verkehrsflächen. Das bedeutet, dass die städtischen Straßen- und Wegeflächen heute z. T. nicht öffentlich zugänglich sind. Ausschließlich öffentlich zugänglich sind hingegen die gesamte Römerstraße und die östliche Rheinstraße, komplett mit Fahrstreifen und Gehweg. Das findet Erwähnung, weil in diesem Fall umgekehrt Flächenanteile der BImA bereits öffentlich genutzt werden.
Ebenso befinden sich im Bereich der nördlichen Kirschgartenstraße Flächen im Eigentum der BImA, die vermeintlich im Bereich der öffentlichen Straße liegen (Parkplätze, Grünanpflanzungen und Fußwege).

Angrenzende Verkehrsflächen liegen nördlich des Untersuchungsgebietes an der Feuerbachstraße (Flurstücke 2550/2 und 2545/2), sowie südlich an der Sickingenstraße (Flurstücke 21330/3, 21330/4, 21330/2, 21330/5 und 21203/1) und sind durch die Verbreiterung oder das Anlegen von Straßen entstanden. Somit werden im geringen Maße Flächen des Bundes von der Stadt als Straßenfläche genutzt, jedoch liegen diese augenscheinlich außerhalb des Untersuchungsgebietes und werden hier nicht erfasst.

Im Eigentum der Stadt Heidelberg befinden sich der im Westen gelegene Weg entlang der Hauptbahn Heidelberg-Bruchsal (Flurstück 2600/4) und im Süden die nördliche Memlingstraße (Flurstück 2118/6). Deren Flurstücke liegen ebenfalls außerhalb der zu beschreibenden Untersuchungsfläche.

Bis heute wird eine Klärung der Eigentumsverhältnisse zwischen BImA und der Stadt Heidelberg durchgeführt, die sich fast ausschließlich auf viele kleine Flurstücke in der Wirtschaftsart Verkehrsfläche bezieht. Die Verbreiterung von Straßen und Bebauung von Freiflächen durch die US-Streitkräfte nach 1945 führte zur Änderung der Nutzungsart der Grundstücke. Diese „Randstreifen" werden üblicherweise durch Veränderungsnachweise übertragen und grundbuchrechtlich verbrieft. Bei den

entsprechenden Vorgängen geht es darum, dass Flurstücke im Einvernehmen vereinigt oder geteilt wurden, jedoch entsprechende Grundbucheintragungen ggf. noch nicht vollzogen wurden.

Eine kleine Teilfläche im Südwesten der Campbell Barracks verbleibt in der Nutzung der US-Army, da sich hier ein unterirdisches Bauwerk befindet. Diesem sollen noch Leitungsrechte zugeordnet werden. Genaue Angaben zur Funktion und Lage fehlen, die Fläche umfasst 359 m².

Für die Nachnutzung ist eine umfassende Bodenordnung durchzuführen.

2.7 Rückgabeverfahren

Gemäß der im März 2014 aktualisierten Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz spielt die Rückgabe der Flächen an die BImA für die Gemeinde im Konversionsprozess eine zentrale Rolle, weil mit der Eigentumsübergabe an die BImA der Wegfall der militärischen Zweckbestimmung einhergeht (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz 2014, S. 7).
Zum Begriff der Rückgabe wird dabei erläutert: „Bisher wurde im Rahmen der Konversion der Prozess der Aufhebung der militärischen Zweckbestimmung von Bund, Ländern und Gemeinden einvernehmlich als Freigabeverfahren bezeichnet. Da für den Bund in diesem Prozess seit der Eigentumsübertragung auf die BImA die „Rückgabe" der jeweiligen Mietsache durch das BMVg an die BImA im Vordergrund steht, hat er entschieden, für sich künftig den Begriff „Rückgabe" anstelle des zuvor durchgängig genutzten Begriffes „Freigabe" zu verwenden" (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz 2014, S. 6).

Die Rückgabe der Militärflächen in der Südstadt an die BImA erfolgte für die Bereiche Mark Twain Village östlich der Römerstraße sowie Sickingenplatz am 31.10.2012 bzw. 15.11.2012, für die Flächen Mark Twain Village westlich der Römerstraße und Campbell Barracks am 05.12.2013 bzw. 06.12.2013. Damit entfällt die Privilegierung nach § 37 BauGB und es besteht die Möglichkeit, die für eine zivile Nachfolgenutzung notwendigen Satzungsbeschlüsse für Bebauungspläne sowie städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu fassen.

2.8 Bevölkerungsstruktur Südstadt

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt üblicherweise eine teils recht umfassende Betrachtung der Sozialstruktur des Untersuchungsgebietes. Damit die Gemeinde Erkenntnisse über die persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erheben kann, besteht gemäß § 138 BauGB sogar eine entsprechende Auskunftspflicht für Eigentümer, Mieter, Pächter etc. im Untersuchungsgebiet.

Im vorliegenden Falle existiert keine Bevölkerung im Untersuchungsgebiet, die betrachtet werden könnte. Die entsprechende Erhebung zu den lokalen sozialstrukturellen Verhältnissen entfällt somit. Für die Einordnung der Fläche in ihren Zusammenhang soll jedoch eine kurze Betrachtung der Bevölkerungsstruktur im Stadtteil Südstadt erfolgen. Die Konversionsfläche ist direkt in den Stadtteil Südstadt eingebunden, diese bildet damit ihre unmittelbare Nachbarschaft (siehe Plan 2.8.1 bis 2.8.4).

Dazu wird auf die aktuellen statistischen Datenblätter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg zurückgegriffen. Detaillierte statistische Informationen zur Südstadt sind im Datenblatt „Südstadt auf einen Blick 2012" aufbereitet (vgl. Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2013a).

In der Südstadt leben gegenwärtig rund 4.200 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 172,6 ha (zur Einwohnerdichte siehe Plan 2.8d). Davon sind 120,6 ha bebaut (69,8%). Ende 2012 entfielen dabei ca. 2.840 Einwohner auf den Teilbereich westlich der Rohrbacherstraße sowie rund 1.360 Einwohner auf den Teilbereich östlich davon.

Bei der Bevölkerungsstruktur der Südstadt fallen auf den ersten Blick nur wenige Besonderheiten im Vergleich zur Struktur der Gesamtstadt auf:

- Ende 2012 waren 12,6% der Einwohner unter 18 Jahre alt. Der Vergleichswert für Heidelberg insgesamt liegt mit 14% etwas höher. Insgesamt sind die unter 30jährigen leicht überdurchschnittlich vertreten. Bei den über 64jährigen zeigt sich kein großer Unterschied zur Gesamtstadt. Mit 15,9% ist knapp jeder vierte Südstädter älter als 64 Jahre; in Heidelberg liegt dieser Wert mit 16,5% geringfügig höher (siehe Plan 2.8.1).
- Bei den Haushaltsgrößen lassen sich im Vergleich zur Gesamtstadt einige geringfügige Abweichungen ausmachen. Zum Jahresende 2012 wird die Zahl der Haushalte in der Südstadt auf ca. 2.500 geschätzt. Mit statistisch ca. 1,7 Personen weist die Südstadt eine etwas kleinere durchschnittliche Haushaltsgröße auf als Heidelberg gesamt mit 1,8 Personen pro Haushalt. Mit 59,2% gibt es im Verhältnis zur Gesamtstadt mit 56,5% mehr Einpersonenhaushalte. Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte ist in der Südstadt dementsprechend geringer. Damit liegt der Trend zum kleinen Haushalt bzw. zum Einpersonenhaushalt etwas über dem gesamtstädtischen Niveau (siehe Plan 2.8.2).
- Zum Stichtag am 30.06.2012 wurden in der Südstadt 1.262 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gezählt. Damit üben 42,9% der Bevölkerung in der Südstadt im so genannten erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 64 Jahren eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung aus. In der Gesamtstadt liegt dieser Anteil mit 45,9% um 3 Prozentpunkte höher.
- Daten aus dem Unternehmensregister zum Stichtag des Registerauszuges am 31.05.2013, betreffend das Jahr 2011, geben Auskunft über 237 Arbeitsstätten in der Südstadt. Davon sind lediglich 19 Arbeitsstätten dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen, wohingegen 218 Arbeitsstätten dem Dienstleistungssektor angehören. In der Gesamtstadt sieht das Verhältnis mit 702 Betrieben aus dem produzierenden Gewerbe zu 6.965 Dienstleistungsunternehmen ähnlich aus.
- Die Arbeitslosenquote ist mit 3,8% geringer als die der Gesamtstadt (5,1%). Unter den Arbeitslosen in der Südstadt sind auffällig wenig junge Menschen unter 25 Jahren. Auch der Anteil der Langzeitarbeitslosen ist mit 28,9% knapp 7 Prozentpunkte geringer als der der Gesamtstadt.

Diese „Durchschnittlichkeit" der Südstadt relativiert sich allerdings, wenn man die beiden Teilgebiete westlich und östliche der Rohrbacherstraße separat betrachtet. Erst im Vergleich West- und Ostteil der Südstadt zeigen sich deutliche Unterschiede im Hinblick auf Alterstruktur, Haushaltsgrößen,

Wohnungsgrößen und Ausländeranteil innerhalb des Stadtteils:

- Im Verhältnis leben mit 29,9% über 10 Prozentpunkte mehr Menschen zwischen 18 und 29 Jahren im westlichen Teil der Südstadt, der unmittelbar an die Konversionsfläche angrenzt, als im östlichen Teil. Im Vergleich zur Gesamtstadt sind es im Verhältnis 5 Prozentpunkte mehr und damit überdurchschnittlich viele junge Erwachsene.
- Im westlichen Teilgebiet der Südstadt ist der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 60,8% knapp 5 Prozentpunkte höher als im östlichen Bereich. Im gleichen Verhältnis geringer ist dementsprechend der Anteil der Mehrpersonenhaushalte. Im Vergleich zur Gesamtstadt sind es im westlichen Teilgebiet knapp 4 Prozentpunkte mehr Einpersonenhaushalte.
- Im westlichen Teilgebiet ist der Anteil an Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren mit nur 11,8% unterdurchschnittlich bezogen auf die Gesamtstadt (15,1%). Im Vergleich dazu liegt dieser Anteil im östlichen Teilbereich bei 16,8%. In der Südstadt insgesamt leben nur in jedem 8. Haushalt Kinder unter 18 Jahren, in der Gesamtstadt Heidelberg in jedem 7. Haushalt.
- Der westliche Teilbereich hat mit nur 10,7% im Verhältnis einen deutlich geringeren Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern als der östliche Teilbereich (23,9%). In der Gesamtstadt macht dieses Wohnungssegment 14% aus.
- Im westlichen Teilbereich sind zwei Drittel aller Wohnungen nach dem 2. Weltkrieg zwischen 1949 bis 1968 erbaut. Im östlichen Teilbereich dagegen ist knapp die Hälfte aller Wohnungen vor 1948 entstanden. Der westliche Teilbereich weist somit eine jüngere Bausubstanz auf.
- 18 der 19 Arbeitsstätten in der Südstadt aus dem produzierenden Gewerbe befinden sich im westlichen Teil. Ein Großteil davon entfällt auf das unmittelbar an die Konversionsflächen angrenzende Gewerbegebiet „Im Bosseldorn".
- Auffällig ist weiter, dass der Anteil von Menschen ohne deutschen Pass im westlichen Teilbereich der Südstadt mit rund 20,1% deutlich höher ist als im östlichen Teilbereich (10,7%) aber auch als in der Gesamtstadt Heidelbergs (16,9%). Damit hat dieser Teilbereich einen leicht überdurchschnittlichen Ausländeranteil (siehe Plan 2.8.3).
- Besonders im westlichen Teil der Südstadt ist eine hohe Wanderungsbewegung der Bevölkerung zu beobachten. Bei ca. 3.000 Einwohnern im westlichen Teil gab es im Jahr 2012 insgesamt 606 Zu- sowie 555 Wegzüge. In der Gesamtstadt Heidelberg gab es im selben Zeitraum 25.766 Zu- und 24.014 Wegzüge bei etwas knapp über 140.000 Einwohnern. Damit wird im Verhältnis die hohe Fluktuation im westlichen Teilbereich deutlich. Die Wanderungsbewegung war in der Südstadt sowie in der Gesamtstadt in den letzten Jahren insgesamt positiv.

Deutlich wird, dass sich in dem Südstadtbereich in direkter Nachbarschaft eine spezifische Struktur zeigt, die sich vom Heidelberger Durchschnitt unterscheidet, insbesondere finden sich hier im Schnitt mehr junge Erwachsene, weniger Haushalte mit Kindern und mehr Ausländer, die in kleineren Wohnungen leben. Zudem findet ein vergleichsweise intensiverer Austausch der Bevölkerung statt.
Bei der weiteren Beschäftigung mit der zivilen Nachnutzung der Konversionsflächen insbesondere im Bereich östlich der Römerstraße gibt diese beschriebene Struktur wichtige Hinweise darauf, auf welche Nachbarschaft die neuen Bewohner treffen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Leitlinien der Konversion (2012)

In der Phase 1 des Konversionsprozesses in Heidelberg wurden Ideen, Wünsche und Bedarfe zusammengetragen, ausgewertet und bewertet. Der neu geschaffene Entwicklungsbeirat zur Konversion hat aus diesem Katalog Entwicklungsziele für die US-Flächen abgeleitet und diese als Leitlinien der Konversion in Heidelberg definiert. „Die ausgearbeiteten Entwicklungsziele, auch Leitlinien genannt, konnten dann wiederum von den Bürgerinnen und Bürgern kommentiert werden – auf einer Veranstaltung oder über das Internet. Die Kommentare und Anregungen der Bürgerschaft wurden in die Leitlinien eingearbeitet. Diese hat der Heidelberger Gemeinderat am 16. Mai 2012 einstimmig verabschiedet. Ebenfalls zugestimmt hat die Eigentümerin der Flächen. Mit den Leitlinien für die Konversion wurden gewissermaßen die Wegweiser für die weitere Entwicklung der Areale aufgestellt" (Stadt Heidelberg 2012g, S. 4).

Der Entwicklungsbeirat hat insgesamt 10 Leitlinien zu unterschiedlichen Themen der Stadtgesellschaft formuliert. Alle Leitlinien wurden jeweils mit sektoralen Handlungszielen angereichert und konkretisiert. Dem Katalog der Leitlinien zur Konversion in Heidelberg steht die Definition der Planung als einem offenen Prozess voran. Der Planungsprozess nimmt neue Erfahrungen und Entwicklungen auf und lässt Raum für Neues, Unbekanntes. Er soll transparent und mitwirkungsoffen für alle Bürgerinnen und Bürger sein. Er versteht sich als Baustein zur Schaffung von Freiräumen und zur Förderung von Innovation. Er wird mit dem stadtgesellschaftlichen Prozess der Internationalen Bauausstellung (IBA) vernetzt.

- Städtebau und Baukultur: Es werden vielfältig gemischte und lebendige Quartiere mit guter Lebensqualität und Mut zu Experimenten entstehen. Diese werden in geeigneter Weise mit der Umgebung und dem gesamten Stadtgefüge verflochten. Eine anspruchsvolle, auch experimentelle, Architektur wird Quartiere mit hoher, identitätsstiftender Qualität schaffen.
- Wohnen: Mit der Entwicklung der Konversionsflächen wird ein wesentlicher Beitrag zu einem ausreichenden Wohnangebot für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen geleistet, bei dem vielfältige Wohnformen berücksichtigt werden.
- Mobilität/Verkehrsinfrastruktur: Allen Nutzern werden gleiche Mobilitätschancen ermöglicht. Ziel ist eine Stadt der kurzen Wege. Die Konversionsflächen bieten die Chance für eine ökologisch ausgerichtete Mobilität und Netzintegration.
- Freiraum: Zur Sicherung ökologischer und stadtklimatischer Qualitäten werden hochwertige, unversiegelte Freiflächen geschaffen, die mit bestehenden städtischen Freiräumen vernetzt werden.
- Öffentlicher Raum: Es werden identitätsprägende öffentliche Räume mit ansprechendem Erscheinungsbild geschaffen. Diese sichern ein attraktives, vielfältig nutzbares Umfeld.
- Soziale Infrastruktur: In den Quartieren werden mit Bildungs-, Beratungs- sowie Dienstleistungsangeboten Räume für Integration, Begegnung, Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement gefördert.
- Sport und Erholungsflächen: Durch den Ausbau und die Vernetzung von Sport-, Erholungs- und Bewegungsflächen werden Angebote für alle Nutzer- und Altersgruppen geschaffen.

- Wissenschaft: Wissenschaftlichen und wissenschaftsnahen Wirtschaftseinrichtungen werden Entwicklungsräume geboten, die ihren spezifischen Bedürfnissen gerecht werden.
- Wirtschaft: Die Konversionsflächen tragen dazu bei, Heidelberg als innovativen und dynamischen Wirtschaftsstandort zu stärken. Es werden Flächen für eine zukunftsorientierte Entwicklung bereitgestellt.
- Kultur: Es werden verschiedenartige Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten, auch in ungewöhnlichen Räumen, Freiräumen und baulichen Nischen, geschaffen. Sie sind Grundlage für vielfältige kulturelle Ausdrucksformen.

Auf eine detaillierte Darstellung aller sektoralen Handlungsziele wird in diesem Bericht verzichtet und auf die Broschüre „Leitlinien für die Entwicklung der US-Flächen" hingewiesen (vgl. Stadt Heidelberg 2012f).

3.2 Stadtentwicklungsplan (2015)

Heidelberg beschloss 1997 nach zweijähriger Diskussion mit der Bürgerschaft den „Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 – Leitlinien und Ziele" (STEP) als Lokale Agenda. In der Präambel des STEP's wird „gleichermaßen" eine „sozial verantwortliche, umweltverträgliche und wirtschaftlich erfolgreiche" Entwicklung festgeschrieben (Stadt Heidelberg 1997).

Der STEP setzt die Forderung der UN-Konferenz von 1992 um, das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung auf lokaler Ebene zu verfolgen. Der STEP wurde 2006 mit einem neuen Handlungsfeld „Demografischer Wandel" fortgeschrieben. Mit dieser Fortschreibung wurde auch die Laufzeit des STEP's von 2010 auf 2015 verlängert. Im STEP werden neun unterschiedliche Zielbereiche definiert (vgl. Stadt Heidelberg 2007):

- Städtebauliches Leitbild
- Regionale Kooperation und Regionalentwicklung
- Arbeiten
- Wohnen
- Umwelt
- Mobilität
- Soziales
- Kultur
- Demografischer Wandel

Anlässlich des vorliegenden Berichts zur Voruntersuchung der Konversionsfläche Südstadt werden vier Zielbereiche herausgefiltert, die einen besonderen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Fläche beinhalten.

- Der Zielbereich „Städtebauliches Leitbild" misst der Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale eine besondere Bedeutung hinzu und fordert die sparsame Verwendung von Bauland. „Um den Zuwachs der Siedlungsfläche so gering wie möglich zu halten, muss in allen Berei-

chen auf eine intensivere Flächenausnutzung hingewirkt werden. Dabei sind soziale, stadtbildpflegerische und stadtklimatologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen" (Stadt Heidelberg 2007, S. 13).

- Im Zielbereich „regionale Kooperation" wird auf die Wichtigkeit z. B. einer regionalen Abstimmung der Boden-, Wohnungs- und Arbeitsmärkte hingewiesen. Die Komplexität der Fragestellungen auch hinsichtlich der Verkehrsfragen und Umweltbelange „können nur gemeinsam in nachbarschaftlichem Einvernehmen gelöst werden" (ebd., S. 15).
- Im Zielbereich „Arbeiten" heißt es, dass „der wirtschaftliche Strukturwandel [...] dahingehend zu unterstützen [ist], dass ein sozial und ökologisch sinnvolles Arbeitsplatzangebot mit verstärkten regionalen Warenströmen entsteht, die Flächeninanspruchnahme reduziert wird und die räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten verbessert" wird. Im Sinne einer „stabilen wirtschaftlichen Entwicklung" sollen bestehende Produktionsstätten erhalten werden und die Ansiedelung neuer innovativer Unternehmen aus den Bereichen Umweltforschung und Umwelttechnologie gefördert werden (ebd., S. 17).
- Unter dem Zielbereich „Wohnen" wurde die Forderung nach Wohnraum für alle und damit die Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum festgeschrieben. Das Menschenrecht auf Wohnen ist zu sichern. Darüber hinaus sollen Verdrängungs- und Segregationsprozesse vermieden werden (ebd., S. 21).
- Der Zielbereich „Umwelt" möchte u. a. dem Trend zur Zersiedelung entgegensteuern und die zukünftige Siedlungsentwicklung auf einer kompakten und durchmischten Neubauweise, die sich an ökologischen Kriterien orientiert, aufbauen (ebd., S. 25).
- Der Zielbereich „Mobilität" verfolgt u. a. die Schaffung und Förderung einer Stadt der kurzen Wege. „Es sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, die die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß- und Radwegen bieten (ebd., S. 28).
- Die Stadt Heidelberg bekundet im Stadtentwicklungsplan den Willen zur Überwindung von „sozialräumlichen Spaltungstendenzen". „Im Sinne einer sozialverträglichen Stadtentwicklung wird schutzbedürftigen gesellschaftlichen Gruppen wie Kindern, Jugendlichen, Behinderten, Ausländern und alten Menschen Rechnung getragen" (ebd., S. 29).
- Im Zielbereich Kultur wird der Einfluss der Stadtentwicklung auf das gesellschaftliche Zusammenleben betont. Kommunikation- und Begegnungsmöglichkeiten fördern spezielle kulturelle Aktivitäten, die aus einer „engen Beziehung zwischen den Bürgern und ihrer Stadt entstehen." In den Stadtteilen soll das kulturelle Leben wie auch ein eigenständiges Profil gefördert werden. Aus diesem Grund fordert der STEP u. a. die Schaffung von „Spielräumen" im Sinne von nicht zweckgebundenen, kommunikationsfördernden Räumen und Flächen zur Begegnung, zur freien Entfaltung und Gestaltung für alle (ebd., S. 33).

3.3 Informelle Planwerke

Die Stadt Heidelberg ergänzte Ende der 1990er Jahre die im Baugesetzbuch vorgesehene Bauleitplanung durch eine Reihe „informeller Planungsschichten". Das Siedlungsstrukturkonzept, das Freiflächenstrukturkonzept sowie der Umweltplan und der Verkehrsentwicklungsplan bilden die Grundlage für das Modell Räumliche Ordnung (MRO).
Die Fachplanungen sind in ihren wesentlichen Zielaussagen und Konzeptansätzen miteinander abgestimmt. Das Siedlungsstrukturkonzept besteht aus den Teilkonzepten „Städtebaulicher Leitplan"

und „Baudichteplan". Der Umweltplan fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Das Freiflächenstrukturkonzept thematisiert die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten. Dabei wurden Belange der Ökologie und Umweltverträglichkeit einbezogen.

In der Einleitung zum MRO wird hierzu erläutert: „Das Siedlungsstrukturkonzept (SSK) legt die städtebauliche Ordnung des bebauten Bereiches insbesondere durch einen Orientierungsrahmen für die baulichen Dichten und Höhen fest. Es besteht aus dem Baudichteplan und dem Städtebaulichen Leitplan. Das SSK wird durch das Freiflächenstrukturkonzept (FSK), das sich vor allem mit dem Landschaftsbild, der Biotopausstattung sowie dem Erholungswert der Landschaft und innerstädtischen Grünflächen befasst, ergänzt. In beiden genannten Konzepten flossen die fachlichen Beurteilungen des Umweltplanes (UP) ein. Er betrachtet die Umweltmedien Luft/Klima, Boden und Wasser" (Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung 1999, S. III).

Die räumlichen Aussagen werden im Modell Räumliche Ordnung zusammengefasst. Es stellt damit gleichzeitig die räumliche Umsetzung der Leitlinien und Ziele des Stadtentwicklungsplanes dar (Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 2000a, S. 1).

3.3.1 Siedlungsstrukturkonzept (1998)

Das Siedlungsstrukturkonzept aus dem Jahr 2000 gliedert die Stadt Heidelberg funktional in vier unterschiedliche Bereiche: Innenstadt, innere Stadt, äußere Stadt und Peripherie. Zur Innenstadt werden die Altstadt und östliche Teile Bergheims gezählt. Zur inneren Stadt gehören der westliche Teil Bergheims, die Weststadt und der Kernbereich Neuenheims. Zur äußeren Stadt (Vorstadt) werden größere Teile Neuenheims, das Neuenheimer Feld, die Südstadt (mit Ausnahme der westlichen Hanglagen), Pfaffengrund und nördliche Teile Kirchheims (Patton Barracks und Messplatz) gezählt. In diesem Sinn wurde die Südstadt in zwei Bereiche differenziert. Während die westlich der Rohrbacher Straße gelegenen Teile der Südstadt zur äußeren Stadt zugeordnet wurden, sind die Hanglagen der Südstadt (Panoramastraße) als Peripherie definiert (vgl. Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 2000c; siehe Plan 3.3.1).

3.3.2 Freiflächenstrukturkonzept (1998)

Das Freiflächenstrukturkonzept definiert die konstituierenden Freiraumstrukturen und Freiraumelemente. Es erklärt die Stadt von ihrem Gesamtaufbau und macht verschüttete und nicht erkannte Qualitäten sowie Gefährdungen des öffentlichen Raums und der Kulturlandschaft ausfindig. Das Freiflächenstrukturkonzept zeigt Entwicklungschancen zur Stärkung der Heidelberger Freiraumstruktur einschließlich der Verflechtung mit der umgebenden Landschaft auf. Auf der Grundlage des FFSK wurden Leitlinien und eine zusammenhängende Freiraum- und Landschaftsstruktur entwickelt, in die sich einzelne Orte und Gebiete mit unterschiedlichen Gestaltimages und Identitäten einbetten. Es wurden Handlungsbedarfe und Empfehlungen zu vorrangigen Planungsschritten und Maßnahmen benannt. Das Freiflächenstrukturkonzept dient als Grundlage für vertiefende freiraum- und landschaftsplanerische Konzepte und gibt Orientierung für andere Fachplanungen (Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 2000a, S. 2). Für die Römerstraße wird im Freiflächenstrukturkonzept eine Aufwertung als „stadt(teil)gliedernde Raumachse" vorgeschlagen (ebd., S. 55; siehe Plan 3.3.2).

3.3.3 Umweltplan (1999)

Der Umweltplan von 1999 bearbeitet die räumlichen Belange des Umweltschutzes. Dies gilt insbesondere für die Belange Boden, Wasser und Klima/ Luft. Er stellt alle abiotischen Umweltbelange in einem einheitlichen Instrumentarium zusammen. Darüber hinaus bereitet er die Zielsetzungen, Entwicklungsaussagen und Maßnahmenschwerpunkte des Umweltschutzes auf. Die Zielebene des Umweltplanes ist vor allem die gesamtstädtische, räumliche Planung. Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden im Umweltplan nachrichtlich dargestellt (vgl. Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung 1999).

Der Umweltplan definiert weite Teile des Untersuchungsgebietes als einen Stadtbereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen. Der nördliche Bereich der Konversionsfläche grenzt an den Kaltluftabflussbereich des Neckartals. Im Leitbild des Umweltplanes wird eine großräumig bedeutsame ökologische Vernetzung in Ost-West-Richtung zwischen den Hanglagen der Südstadt und den Pfaffengrunder Feldern ausgewiesen (siehe Plan 3.3.3). Das Modell Räumliche Ordnung übernimmt die Aufgabe das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß den Vorgaben des Stadtentwicklungsplanes auf der räumlichen Ebene zu konkretisieren.

3.3.4 Modell Räumliche Ordnung (1999)

Das Modell Räumliche Ordnung übernimmt die Aufgabe das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß den Vorgaben des Stadtentwicklungsplanes auf der räumlichen Ebene zu konkretisieren (vgl. Stadt Heidelberg 2000a).

„Dem Modell liegt die Leitidee aus dem STEP zugrunde, mit Bauland sorgsam umzugehen und vor allem Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren. (...) Das MRO zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen. Mit der Beschlussfassung des MRO am 28. Juli 1999 (DS 363 /1999) hat der Gemeinderat seinen politischen Willen zum Ausdruck gebracht, dass er diese und keine andere Siedlungsentwicklung verfolgen will. Alle anderen Fachplanungen haben sich daran zu orientieren" (Stadt Heidelberg 2000a, S. IV).

„Das Modell Räumliche Ordnung vereinigt Ergebnisse aus dem Siedlungsstrukturkonzept (1998), dem Freiflächenstrukturkonzept (1998) und dem Umweltplan (1998) sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (1994) in einem Gesamtkonzept. Es ist sämtlichen Fachplänen übergeordnet" (ebd.).

Das Modell Räumliche Ordnung definiert unterschiedliche Maßnahmenbereiche. Mit dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs, der sog. Bahninsel (heutige Bahnstadt) wurde ein „Schwerpunktraum Wohnen und Arbeiten" markiert. Weiter definierte das MRO die Entwicklung der Zentrenfunktion und damit verbundenen Entwicklungskorridoren 1., 2. und 3. Ordnung. Die Südstadt und die zu untersuchenden Flächen waren davon nicht beeinflusst (siehe Plan 3.3.4).

3.3.5 Modell Räumliche Ordnung: Flächenbilanz (Fortschreibung MRO, 1999-2007)

In der Flächenbilanz des MRO bezogen auf Entwicklungsflächen von 2007 wurden die Konversionsflächen bzw. die Südstadt nicht berücksichtigt (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und

Statistik 2008). „Ende 2013 beträgt das Gesamtpotenzial an Stadtumbau- und Stadterweiterungsflächen nach den Ausweisungen des Modells Räumliche Ordnung von 1999, das noch für eine Entwicklung zur Verfügung steht, 213 ha, das sind 60% des ursprünglichen Potenzials. Davon entfallen 67 ha auf Flächen für den Wohnungsbau, 131 ha auf Flächen für gewerbliche Nutzung und 15 ha auf Sondernutzungsflächen" (vgl. Stadt Heidelberg 2014d, S 2). „Durch die Umnutzung der Konversionsflächen mit insgesamt 180 ha stehen in den kommenden Jahren zusätzliche Stadtumbauflächen für eine Entwicklung zur Verfügung. Diese sind in der Bilanz zum Modell Räumliche Ordnung noch nicht enthalten und in die Wohnraumbedarfsanalyse nur mit den Bestandswohnungen eingegangen. Wie in der Vorlage „Künftiges Flächenmanagement in Heidelberg" (Drucksache 0178/2013/IV) bereits angekündigt, schlägt die Verwaltung vor, das Modell Räumliche Ordnung fortzuschreiben, wenn die Nachnutzungsmöglichkeiten für die einzelnen Konversionsflächen bestimmt sind" (vgl. Stadt Heidelberg 2014d, S. 3).

3.3.6 Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt (2001)

Mit den Stadtteilrahmenplänen wurden für alle Stadtteile Aussagen über deren Entwicklungschancen und Entwicklungsgrenzen getroffen. Die Stadtteilrahmenpläne verfolgen das Ziel eines integrierten Stadtentwicklungsansatzes, der eine geordnete soziale, ökonomische, städtebauliche und ökologische Entwicklung fördert. „Für die Südstadt ist dies die erste umfassende Rahmenplanung seit Beginn der Ansiedlung in den 1930er Jahren" des 20. Jahrhunderts (Stadt Heidelberg 1995, S. 1). Auf Basis des mit der Bürgerschaft diskutierten Entwicklungshorizonts wurden Maßnahmen und Prioritäten abgeleitet.

Den Auftakt zu dem Verfahren machte am 14.09.1993 ein Stadtteilgespräch, an dem über die bisherige Stadtentwicklung und Planungsvorhaben informiert wurde. Kritik und Anregungen aus der Bürgerschaft wurden aufgenommen. In der zweiten Phase wurde detailliert die räumliche, städtebauliche und soziale Struktur erfasst und bewertet. Die Ergebnisse, die auf die Arbeit von über 20 Fachämtern beruht, wurden in einem Berichtsband im April 1995 veröffentlicht (vgl. Stadt Heidelberg 1995).

Zur Formulierung von Entwicklungszielen und Maßnahmenvorschläge wurden im Februar 2000 zwei Workshops für beide Stadtteile durchgeführt. „Ausgehend von ersten Planungs- und Zielideen der Ämter haben Schlüsselpersonen und Verwaltung gemeinsam dringliche Ziele sowie realisierbare Maßnahmen entwickelt und bewertet. Die Workshops wurden in einer Dokumentation festgehalten, die im April 2000 veröffentlicht wurde" (vgl. Stadt Heidelberg 2000b).

Diese Dokumentation ist als Ergänzung des zweiten Teils des Stadtteilrahmenplans zu sehen, der das Entwicklungskonzept und die Maßnahmenvorschläge enthält, die mit der Gemeinderatssitzung im Januar 2001 beschlossen worden sind. In der Einleitung zu Teil 2 wurde die Südstadt als ein Stadtteil beschrieben, der „mehr als ein Durchgangs-Stadtteil ist" (vgl. Stadt Heidelberg 2000c).

Der Bestandsaufnahme kann man entnehmen, dass bei der Bevölkerungsanzahl der Südstadt, die 1994 insgesamt 4.050 Personen betrug, die US-Amerikaner die in der Südstadt wohnten, statistisch nicht erfasst worden sind. Die damaligen Schätzungen gingen von rd. 2.700 US-Einwohnern in der Südstadt aus. „Einschließlich dieses Personenkreises erreicht die Südstadt nahezu die Schwelle von 7.000 Einwohnern und liegt damit über der Einwohnerzahl von Bergheim" (Stadt Heidelberg 1995, S. 7f).

Als übergeordnetes Ziel möchte der Stadtteilrahmenplan die Eigenständigkeit des Stadtteils Südstadt fördern. Dabei wurde erkannt, dass einerseits die großen Flächen des NATO-Hauptquartiers und die amerikanischen Wohnquartier eine „erhebliche Zäsur" darstellen. Das Entwicklungskonzept ging damals weder von einer absehbaren Standortreduzierung noch von einer Standortschließung seitens der US-Amerikaner aus, bescheinigte aber gerade den von den militärischen Einrichtungen genutzten Flächen bei einer Veränderung der Stationierungsstrategie „langfristige, nicht zu unterschätzende Entwicklungsperspektiven" (Stadt Heidelberg 2000c, S. 20; zum Maßnahmenkonzept siehe auch Plan 3.3.6).

Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege formuliert der Stadtteilrahmenplan die „Stärkung von kompakten kleinteiligen Strukturen, die räumlich miteinander vernetzt sind" (ebd., S. 22). Lücken im Fuß- und Radwegenetz [...] in der Südstadt und zu den benachbarten Stadtteilen sollen geschlossen werden. Darüber hinaus konkretisiert der Stadtteilrahmenplan die Schaffung eines Stadtteilmittelpunkts in der Südstadt, der unter Nicht-Berücksichtigung der Militärflächen eine Begegnungsfläche oder eines Bürgertreffs im Markushaus und die Belebung bzw. Aufwertung des Markusplatzes vorsah. Dem Bereich rund um die Markusgemeinde und St. Michaeliskirche bescheinigte der Stadtteilrahmenplan Ansätze eines Stadtteilmittelpunktes (ebd., S. 35).

Die Rohrbacher- und Römerstraße, deren breite Trassen als Zerschneidung des Stadtteils wahrgenommen wurden, sollen gemäß den Vorgaben und Definitionen des Freiflächenstrukturkonzeptes „städtebaulich stärker in ihre Umgebung integriert werden". Der Stadtteilrahmenplan definiert die Neugestaltung der Römerstraße, vor allem von wichtigen Kreuzungsbereichen und Platzsituationen, als Maßnahme mit vordringlichem Handlungsbedarf und bescheinigt ihr eine besondere Schlüsselfunktion (ebd., S. 36).

In Bezug auf das Thema Wohnen beschreibt der Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt ein Entwicklungspotential von ca. 1,6 ha durch vorhandene Baulücken östlich der Rohrbacher Straße und schätzte den Anstieg des Wohnungsbestandes von 2.130 auf 2.200 Wohnungen als geringfügig ein. Weitere Baulücken im Bereich des Mark Twain Village von insgesamt 1,4 ha wurden nicht berücksichtigt. Insgesamt wurde damals ein Anstieg der Bevölkerung von etwa 250 Personen bis 2010 prognostiziert (ebd., S. 39).

Die Südstadt wies eine geringe Zahl an Arbeitsstätten auf. Die offizielle Zahl lag bei rund 1.200 Beschäftigten. Die Zahl der Beschäftigten bei den US- bzw. NATO-Streitkräften wurden nicht berücksichtigt. Dem Gewerbegebiet „Im Bosseldorn" bescheinigt der Stadtteilrahmenplan ein „Schattendasein", sah allerdings eine „zwingend notwendige strukturelle Neuordnung des Gebietes" als schwer umzusetzen an (ebd., S. 43f).

Der Stadtteilrahmenplan bewertet das Versorgungsangebot der Südstadt als „gering ausgeprägt" und notiert das Fehlen eines Stadtteilzentrums mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen und Aufenthaltsqualitäten. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelanbieters wurde damals aufgrund eines eingeschränkten Entwicklungspotentials des Stadtteils, dem zu verzeichnenden Bevölkerungsrückgang und seiner zunehmenden Überalterung von externen Gutachtern als nicht realistisch angesehen. Die Stärkung des Nahversorgungsangebotes in der Südstadt sah die Stadtverwaltung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, einer wohnortnahen Grundversorgung und dem Gebot der

Stadt der kurzen Wege allerdings als äußerst wünschenswert und förderungswürdig an (ebd., S. 45). Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur wurde im Stadtteilrahmenplan immer wieder das Markushaus mit seinen integrierten und umliegenden Einrichtungen als Begegnungsstätte genannt. Durch den Neubau konnte neben den vielfältigen kirchlichen Nutzungen auch eine verbesserte Raumsituation für Jugendarbeit geschaffen werden. Dennoch notiert der Stadtteilrahmenplan einen „maßgeblichen Bedarf an Räumen, insbesondere für kleinere Gruppen und Vereine". Die Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung und Belebung des Markusplatzes und zur Reaktivierung und Erweiterung des Wochenmarktes „verdeutlichen den Wunsch der Bürgerinnen und Bürger der Südstadt nach einer gestalteten, funktionalen Mitte in ihrem Stadtteil, mit der sie sich identifizieren können" (ebd., S. 68).

Bestärkt wurden diese Maßnahmenvorschläge mit den Forderungen aus dem Kapitel „Altwerden in der Weststadt/Südstadt" die den Markusplatz und das Markushaus im Sinne einer „integrativen Begegnungsstätte" zu einem generationenübergreifenden Bürgertreff entwickeln (ebd., S. 83). Im letzten Kapitel „Umweltfreundliche Weststadt/Südstadt" wurden die Umweltqualitätsziele des Umweltplans und die Maßnahmen des Freiflächenstrukturkonzeptes wiederholt.

3.4 Formelle Planwerke

3.4.1 Regionalplan (2014)

Die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar hat am 23. März 2007 die Aufstellung des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar" beschlossen. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar wurde am 27.09.2013 durch die Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Dieser wurde mit Datum vom 15.12.2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich (Metropolregion Rhein-Neckar 2015).

In der Metropolregion stehen kurz- und mittelfristig militärisch genutzte Flächen in erheblichem Umfang für andere Nutzungen zur Verfügung. Einige der Flächen sind bereits freigegeben, es bestehen bislang jedoch noch keine konkreten bauplanungsrechtlichen Vorgaben für eine Folgenutzung. Für andere Areale ist die Aufgabe zwar terminiert, bis zur endgültigen Freigabe wird die militärische Nutzung aber noch einige Jahre fortgesetzt. Der bislang auf den Flächen liegende Status „Sonderfläche Bund" wird jedoch in allen Fällen innerhalb des Planungshorizontes des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar aufgegeben. Es soll bereits heute die Perspektive einer zivilen Nachnutzung aufgezeigt werden, ohne angesichts der Dimension der Flächen den kommunalen Beteiligungs- und Planungsprozessen vorzugreifen. Die militärischen Areale, die im Planungszeitraum des Einheitlichen Regionalplans in eine zivile Nutzung übergehen werden, sind in der Raumnutzungskarte daher nachrichtlich als „Entwicklungsfläche militärische Konversion (N)" dargestellt (vgl. Verband Region Rhein-Neckar, 2013, S. 50).

Die Konversionsfläche Südstadt wird in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan dementsprechend nachrichtlich nahezu vollständig als „Entwicklungsfläche militärische Konversion (N)" ausgewiesen (siehe Plan 3.4.1). Lediglich ein Streifen entlang der Sickingenstraße im Bereich Sickingenplatz und ehemalige Bibliothek wird ebenfalls nachrichtlich als „Bestand Siedlungsfläche Wohnen (N)" ausgewiesen.

Zudem sind folgende zeichnerischen Ausweisungen zu finden:
Die gesamte Südstadt befindet sich zwischen zwei regionalen Grünzügen, die als Ziele der Regionalplanung festgesetzt sind (zwischen den Feldern in der Ebene und den Waldgebieten am Hang).
Die Rohrbacher Straße ist nachrichtlich als überregionale und regionale Verkehrsverbindung ausgewiesen. Westlich der Südstadt wird im Bereich der bestehenden mehrgleisigen Bahnanlagen eine Freihaltetrasse für den Ausbau des Schienenverkehrs als Ziel der Regionalplanung ausgewiesen.

3.4.2 Flächennutzungsplan 2015/2020 (2006)

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim ist Träger der gemeinsamen Flächennutzungsplanung. Das Verbandsgebiet umfasst neben den Oberzentren Heidelberg und Mannheim 16 weitere Kommunen. Aufgabe des Nachbarschaftsverbandes ist es eine zukunftsfähige Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur sicherzustellen. Der Nachbarschaftsverband steuert rechtsförmlich die Flächennutzungsplanung (vgl. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim o. J.)

Der Flächennutzungsplan zeigt den planerischen Willen der Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsverband, welche Flächen mit baulichen Nutzungen belegt sind, welche von Bebauung freigehalten werden sollen und wie diese Flächen durch das überörtliche- und örtliche Verkehrssystem erschlossen werden. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen. Nach § 5 BauGB sind im Flächennutzungsplan die Grundzüge der Entwicklungskonzeption darzustellen. Deshalb sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan 2015/2020 nicht parzellenscharf (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2006, S.9).

Der FNP weist für alle Verbandskommunen die jeweiligen Entwicklungsflächen aus (ebd., S. 111). Mit dem Genehmigungsstand vom Juli 2006 kennt der vorliegende FNP keine militärischen Konversionsflächen. Der FNP weist im Sinne einer Sonderbaufläche alle heutigen militärischen Konversionsflächen mit der Kurzbezeichnung B als „Militärische Einrichtung" aus (in orange dargestellt, siehe Plan 3.4.2). Militärische Anlagen können laut FNP Kasernen, Verwaltungsgebäude, Lazarette, Schule der Streitkräfte, Übungsplätze und militärischen Flugplätzen dienen. Alle bestehenden sog. Housing-Areas der US-Streitkräfte sind im Sinne einer Kaserne eine „Militärische Einrichtung" und planungsrechtlich als Sonderbaufläche ausgewiesen (ebd., S.15).

Insgesamt folgt der Flächennutzungsplan dem Leitbild des Nachbarschaftsverbandes als Großstadtregion innerhalb der Ballungsräume der BRD und sieht die Wirtschaftskraft im Vergleich zum Durchschnitt der BRD auf hohem Niveau (ebd., S. 32). Das Leitbild definiert Aufgaben und benennt Trends, die u. a. den Verstädterungsprozess bestimmen. Ohne die militärische Konversion explizit zu nennen, wird unter o. g. Trends im FNP folgender Passus gewählt: „In Mannheim und in Heidelberg aber auch in Schwetzingen bestehen erhebliche Wiedernutzungspotentiale, mit denen eine breite Palette von Entwicklungsmöglichkeiten geboten wird. Damit sind entscheidende Ansatzpunkte für eine wirtschaftliche Entwicklung und eine attraktive Stadtgestaltung gegeben. Dies sind die wichtigsten Potentiale für einen Investitionszufluss" (ebd., S. 39).

Weiter heißt es unter 2.3.3 Wohnen, Wirtschaft und Verkehr: „In Mannheim und Heidelberg sind die Gemarkungen bereits sehr weitflächig als Baugebiete genutzt. Beide Städte wollen hauptsächlich nur noch mit Stadtumbaumaßnahmen und mit einer Anpassung der Wohnungen bzw. durch Verbesserungen im Wohnumfeld auf die veränderten Ansprüche nach Wohnqualität und Wohnungsgröße

reagieren" (ebd., S. 41).
Der FNP folgt der Strategie zur Nachhaltigkeit in der Großstadtregion „Nachbarschaftsverband". Der FNP definiert dafür drei Handlungsfelder: Lebensräume stärken, verkehrssparsame Siedlungsstrukturen schaffen und eine neue Planungskultur entwickeln. Bezogen auf die zu untersuchende Fläche gilt es festzuhalten, dass für die weitere Entwicklung der Fläche Handlungsfeld 1, Wohn- und Freiraumqualität schaffen und die Nutzungsmischung sichern und fördern von besonderer Relevanz ist (ebd., S. 71).

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes von 2001 trifft der FNP auch Aussagen zum Wohnungsbedarf Heidelbergs. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Wohnungsbedarf für den erwarteten Einwohnerzuwachs über die Innenentwicklungen Furukawa und Bahnstadt, aber auch über neue Wohngebiete, wie z. B. ‚Schollengewann' oder ‚Im Bieth' bis 2020 gedeckt werden kann. Hier liegen allerdings mit der 2013 im Auftrag der Stadt Heidelberg und der BImA erarbeiteten Wohnraumbedarfsanalyse (siehe Abschnitt 3.5.1) aktuellere und detailliertere Zahlen vor, die zu einem anderen Ergebnis führen.

Bereits im FNP wird jedoch auch das Potential der Konversionsflächen erwähnt und ausgeführt: „Auch für Heidelberg ist langfristig zu erwarten, dass in relativ großem Umfang heute noch von militärischem Personal belegte Wohnungen mittel- bis langfristig frei werden und auf diese Weise zu einer Entlastung der zivilen Nachfrage nach Wohnungen beitragen werden" (ebd., S. 82).

3.4.3 Bebauungspläne

Mehrere rechtskräftige Bebauungspläne beinhalten oder tangieren Teile des Untersuchungsgebietes (siehe Plan 3.4.3). Es muss zwischen Bebauungsplänen gültig nach dem baden-württembergischen Aufbaugesetz von 1948 (Regierung des Landes Baden-Württemberg 1948) und B-Plänen gültig nach dem Baugesetzbuch unterschieden werden. In chronologischer Reihenfolge sind folgende rechtsgültige Pläne für die Südstadt zu benennen:

- Straßen- und Baufluchtenplan Nr. 05.03.00 (1949)
- Straßen und Baufluchten im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße
- Ergänzung Nr. 05.04.01(1949)
- Ergänzungsplan Sickingenstraße zwischen Kirschgarten- u. Turner Straße
- Änderung Nr. 05.04.00 (1958)
- Änderung und Neufeststellung von Bau und Straßenfluchten
- Bebauungsplan Nr. 05.05.00 (1966)
- Gewerbegebiet Bosseldorn
- Bebauungsplan Nr. 05.06.00 (1966)
- Gewerbegebiet Bosseldorn Teil II
- Bebauungsplan Nr. 05.06.00 (1983)
- Bereich Kirschgarten-, Veit-Stoß-, Turner-, Rheinstraße

Aus dem benachbarten Stadtteil Rohrbach werden folgende Bebauungspläne nachrichtlich in die Betrachtung mit einbezogen:

- Bebauungsplan Nr. 06.08.01 (1998)
- Sickingenstraße – Änderung verschiedener Flurstücke
- Bebauungsplan Nr. 06.16.00 (2011)
- Nahversorgungszentrum Rohrbach
- Bebauungsplan Nr. 06.17.00 (2012)
- Am Holbeinring

Grundsätzlich geht die Stadt Heidelberg davon aus, dass für die geordnete städtebauliche Entwicklung der militärischen Liegenschaften im Untersuchungsgebiet ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde daher im Gemeinderat am 14.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt - Mark Twain Village" beschlossen (Beschluss 0041/2013/BV).

3.4.4 Nahverkehrsplan der Stadt Heidelberg (2005-2010)

Entsprechend dem Gesetz über die Planung, Organisation und Gestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs in Baden-Württemberg haben die zuständigen Aufgabenträger für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) Nahverkehrspläne aufzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben.
Der erste Nahverkehrsplan für Heidelberg wurde vom Gemeinderat am 29.07.1995 für den Geltungszeitraum von 1999 bis 2003 beschlossen. Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der neue Nahverkehrsplan für weitere fünf Jahre im Zeitraum von Ende 2005 bis 2010 fortzuschreiben. In 2014 und 2015 werden die Nahverkehrspläne im Verkehrsverbund Rhein-Neckar überprüft und fortgeschrieben. Für Heidelberg stehen unter anderem die bereits in den vorhergehenden Nahverkehrsplänen streckenseitigen Ausbaumaßnahmen (u. a. Straßenbahn Neuenheimer Feld und Straßenbahn Bahnstadt) im Mittelpunkt. Das sogenannte „Mobilitätsnetz Heidelberg" bildet die Grundlage des zu aktualisierenden Nahverkehrsplans Heidelberg.
Der bestehende Nahverkehrsplan Heidelberg behält nach dem ÖPNV-Gesetz in Baden-Württemberg so lange seine Gültigkeit, solange er nicht fortgeschrieben wurde. Aus diesem Grund bilden die darin stehenden Aussagen über das Anforderungsprofil des ÖPNV auch die Grundlage für die Überlegungen zur Erschließung der Konversionsflächen Mark Twain Village und Campbell Barracks durch den öffentlichen Personennahverkehr (siehe Abschnitt 4.2.4).

3.5 Städtische Konzepte und Analysen

3.5.1 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg (2013)

Im Kontext der Konversion haben die Stadt Heidelberg und die BImA Ende 2012 gemeinsam eine Wohnraumbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Beauftragt wurde das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg. Die Erstellung wurde von einer Expertenarbeitsgruppe unter Leitung von Herrn Bürgermeister Stadel mit Vertretern aus den Fachämtern, der BImA und Mitgliedern des Entwicklungsbeirates sowie des Mietspiegelbeirates begleitet (vgl. Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2013b). In dem Gutachten wird der zukünftige gesamtstädtische Wohnungsbedarf quantifiziert und qualifiziert sowie konkrete wohnungspolitische Handlungsempfehlungen gegeben, um Fehlentwicklungen auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt zu vermeiden und ein optimales Wohnungsangebot sicherzustellen. Dabei wird die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung

berücksichtigt und auf der 2011 erstellten Studie zu „Wohntypen in Heidelberg" (vgl. Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2011), die die lebensweltliche Strukturierung der Wohnungsnachfrage zeigt, aufgebaut.

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom 11.09.2013 und der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 09.10.2013 die Wohnraumbedarfsanalyse zur Kenntnis genommen (vgl. Stadt Heidelberg 2013a). Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

Bereits aktuell ist der Heidelberger Wohnungsmarkt angespannt. Nach Einschätzung der lokalen Experten, die von GEWOS befragt wurden, bestehen in nahezu allen Segmenten des Heidelberger Wohnungsmarktes Nachfrageüberhänge. Insbesondere im Segment der mietbaren Einfamilienhäuser und bei Mietwohnungen im mittleren Preissegment sowie generell bei großen familiengerechten Wohnungen wird eine große Nachfrage beobachtet.

Aufbauend auf der städtischen Bevölkerungsprognose wird im Gutachten prognostiziert, dass sich bis zum Jahr 2030 die Zahl der Haushalte zudem voraussichtlich um mehr als 10%, erhöht. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der bestehenden Wohngebäude auf den vormals vom US-Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung zu rechnen, wenn nicht weiterhin neue Wohnungen in Heidelberg angeboten werden können. Der Gutachter ermittelt einen zusätzlichen Bedarf von rund 2.400 Wohnungen, die ab diesem Zeitpunkt benötigt werden. Mit dem Anstieg der Haushaltszahlen wird auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in unterschiedlichen Marktsegmenten gesamtstädtisch wachsen.
Das Gutachten legt vor diesem Hintergrund ausdrücklich nahe, die Potentiale der Konversionsflächen zu nutzen, um einen Teil dieses zusätzlichen Bedarfs zu decken. Neben der Nachnutzung bestehender Housing- Gebäude bzw. -flächen (angesetzt werden hier 2.100 Wohnungen in den ehemaligen Housings Mark Twain Village und Patrick Henry Village) werden dabei auch die Möglichkeiten zur Errichtung zusätzlicher Wohnungen durch vorhandene Freiflächen und bisher anderweitig genutzte Gebäude auf den Konversionsflächen betont.

Dabei werden große Potentiale gesehen, auf den frei werdenden Kasernenflächen ganz unterschiedliche Bedarfe zu decken, die im Gutachten differenziert analysiert wurden. Genannt werden insbesondere Potentiale zur Schaffung von Angeboten an preisgünstigen Wohnungen, an selbstgenutztem Eigentum für junge Familien, an Studentenwohnungen und an seniorengerechten Wohnungen.

Zentral ist dabei die Empfehlung, auf den Konversionsflächen eine große Vielfalt von Angeboten sicherzustellen: Gemäß Gutachten sollten eine gezielte Projektentwicklung und wenn möglich auch der Einsatz von Fördermitteln dazu genutzt werden, unausgewogene Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und auf Durchmischung zu achten. Im Rahmen der Planungen sollten gemäß Gutachten daher unterschiedliche Konzepte Berücksichtigung finden.

3.5.2 Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg (2013)

Im Dezember 2012 wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (2012) ein Wirtschaftsflächenkonzept für die Stadt Heidelberg vorgelegt (vgl. CIMA et al. 2012). Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss hat in

seiner Sitzung vom 16.01.2013 und der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 06.02.2013 von dem Wirtschaftsflächenkonzept als Diskussionsgrundlage für ein abgestimmtes strategisches Leitbild zum mittelfristigen Umgang mit Wirtschaftsflächen Kenntnis genommen (vgl. Stadt Heidelberg 2013b).

Bezüglich der Entwicklung der Konversionsflächen ist insbesondere die darin enthaltene Flächenbedarfsprognose von Relevanz. In der Gegenüberstellung von aktuellem Flächenangebot und künftig zu erwartendem Flächenbedarf bis zum Jahr 2025 sieht das Gutachten einen zusätzlichen Flächenbedarf von bis zu rund 73 ha (netto), der durch die aktuellen gewerblichen Entwicklungsflächen, Konversionsstandorte und ggf. weitere Flächenausweisungen zu decken ist. Der ermittelte zusätzliche Flächenbedarf wird sich gemäß Gutachten in erheblichem Maße in einem Bedarf an „urbanen" Standorten sowie an attraktiv gestalteten und funktionalen Gewerbeparks der zweiten Generation niederschlagen.

Der Gutachter stellt fest, dass der ermittelte zusätzliche Flächenbedarf nicht allein durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen gedeckt werden kann. Er empfiehlt daher, die Konversionsflächen auf ihre Eignung als Wirtschaftsflächen zu untersuchen und diese Potentiale zu aktivieren.

Für die Entwicklung der Konversionsflächen wird dabei insbesondere die Möglichkeit für die Förderung der wissensintensiven Wirtschaft, insbesondere als Standorte für die Ansiedlung entsprechender Unternehmen in urbanen, nutzungsgemischten Quartieren, aber auch als „Labor" für die Erprobung des Einsatzes und Zusammenspiels innovativer, technologischer Kompetenzen gesehen. Zentrumsnahe bzw. stadtteilorientierte Konversionsflächen sollten zudem auch als Standorte für lokales Gewerbe und Handwerk entwickelt werden.

Bezüglich der Konversionsflächen in der Südstadt kommt das Gutachten zu folgenden Empfehlungen:

- Der nördliche Bereich mit dem Wohnungsbestand der Mark Twain Village eignet sich aufgrund seiner Lage „vermutlich vorrangig als Wohn- und Nahversorgungsstandort" (CIMA et al. 2012, S. 171), wobei die urbane Lage grundsätzlich verschiedene Nutzungskombinationen zulässt.
- Bezüglich des zentralen Bereichs des NATO-Hauptquartiers bietet sich aus Sicht des Gutachtens die Integration eines Gewerbeparks der zweiten Generation an, in dessen Umfeld Wohnnutzungen realisiert werden können bzw. dessen Unternehmensbesatz mit einem Wohnumfeld verträglich ist. Parallel bietet sich aus Sicht des Gutachtens die Realisierung eines eher „urbanen" Standortes an, der auch zur weiteren Aufwertung der benachbarten Gewerbestandorte Fabrikstraße und Im Bosseldorn beitragen könnte. Das Gutachten betont hier: „Es existieren zahlreiche beispielhafte gewerbliche Nachnutzungen, die hierbei ideengebend sein können. Auch durch eine Ermöglichung attraktiver Zwischennutzungen kann Zeit gewonnen werden. Zu denken ist dabei an Konzepte zur langfristigen Befriedigung von Ansprüchen von Unternehmen oder Gründern aus dem kreativen und künstlerischen Milieu, die bereits in die Zwischennutzungen einbezogen werden können" (ebd., S. 172). Gleichzeitig wird aber auch betont: „Sollte erkennbar werden, dass an diesem Standort eine den modernen Ansprüchen genügende Immobilie mit Repräsentationscharakter geschaffen werden kann, kann es mittelfristig durchaus gelingen auch ein größeres Unternehmen aus der Region für diesen Standort zu begeistern" (ebd., S. 172).

3.5.3 Nahversorgungskonzept Heidelberg (2013)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 13. Juni 2013 eine im Rahmen eines strategischen Einzelhandelskonzeptes erarbeitete Bewertung der Nahversorgungssituation für die Gesamtstadt und die Stadtteile sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmenvorschläge als Handlungsgrundlage der nächsten Jahre beschlossen (vgl. Stadt Heidelberg 2012d, 2012e). Das Nahversorgungskonzept basiert auf der Abwägung und Zusammenführung von drei Bausteinen, nämlich

- der Bestandsaufnahme und Bewertung der Nahversorgung durch das Büro Dr. Donato Acocela, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, als externem Gutachter (vgl. Acocella 2012),
- einer Bewertung der Ergebnisse des Gutachters durch die Stadtverwaltung sowie
- der Einschätzung auf Stadtteilebene durch die Beteiligung der Bezirksbeiräte und interessierter Bürger.

Die Südstadt ist darin in der Kategorie „keine bis unzureichende fußläufig erreichbare Versorgung" erfasst. In der Erhebung wurde ermittelt, dass in der gesamten Südstadt lediglich eine Verkaufsfläche von 250 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs besteht. In der Bewertung der Situation wird ausgeführt:
„Die Bewertung der Nahversorgungssituation für die Gesamtstadt und die Stadtteile erfolgt in drei Kategorien. In der Südstadt ist kein adäquates Nahversorgungsangebot vorhanden, der Stadtteil ist unterversorgt. Ein Bäckereibetrieb an der Rohrbacher Straße ist der einzige verbliebene Anbieter der Nahversorgung. Die benachbarten Stadtteile Rohrbach und Weststadt übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Südstadt. Im Rahmen des geplanten Abzugs der US-militärischen Streitkräfte ergeben sich für den Stadtteil Chancen auf den frei werdenden Flächen ein funktionsfähiges und leistungsstarkes Nahversorgungsangebot anzusiedeln" (Stadt Heidelberg 2012e, S. 25).

Als wichtigste Maßnahmen werden

- die Einbringung der nahversorgungsrelevanten Interessen des Stadtteils in den Konversionsprozess zur Entwicklung eines leistungsfähigen Stadtteilzentrums mit kompetentem Vollversorger und ergänzenden Angeboten sowie
- die Identifizierung und Entwicklung des Standortes zu einem Nahversorgungsschwerpunkt definiert.

Als weitere wichtige Maßnahmen wurden u. a. definiert:

- Begleitende Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des zukünftigen Nahversorgungsschwerpunktes für Fußgänger und Fahrradfahrer.
- Alle möglichen Begleitungsmaßnahmen zur Stabilisierung des zukünftigen Nahversorgungsschwerpunktes.
- Entwicklung des Nahversorgungszentrums im Bereich Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße für die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche, insbesondere der nördlich angrenzenden Konversionsflächen.
- Ausweitung der Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements zur Wiedereinführung eines Wochenmarktes.

3.5.4 Verkehrsentwicklungsplan (1994)

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Heidelberg wurde vom Gemeinderat der Stadt in seiner Sitzung vom 16.05.1994 beschlossen (vgl. Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 1994). Er löste den bis dahin geltenden überholten Generalverkehrsplan aus dem Jahre 1972 ab und ist dem Gedanken einer „Stadt der kurzen Wege" verpflichtet. Er verfolgt damit das Ziel, die Mobilität aller zu sichern und die mit dem Verkehr einhergehenden Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt in der Stadt so weit wie möglich zu verringern. Gemeinsam mit dem VEP wurde ein Rahmenplan zum Ausbau des Radverkehrsnetzes beschlossen. Ein Plan zur Förderung der nicht-motorisierten Verkehrsarten Zufußgehen und Radfahren mit dem Titel „Straßenräumliches Handlungskonzept" kam 1996 ergänzend hinzu (vgl. Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier 1996). Zu den Konversionsflächen in der Südstadt werden außer der Etablierung einer Radverkehrsachse entlang der Römerstraße im Rahmen des Ausbaus des Rad- und Fußwegenetzes keine weiteren Maßnahmen vorgeschlagen.

Im Zuge der vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.09.2001 beschlossenen Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans (vgl. Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 2000b; Stadt Heidelberg 2001) wurden folgende ergänzende Maßnahmen mit Relevanz für die Entwicklung der Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen:

- Rad/Fußwegbrücke Rohrbach – Kirchheim (Antrag 3/2001, DS 242/2001)
- Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für Rohrbach

3.5.5 Verkehrskonzept für Rohrbach-West (2014)

Das am 06.02.2014 vom Gemeinderat beschlossene Verkehrskonzept Rohrbach-West (vgl. Stadt Heidelberg 2013e) basiert auf der Empfehlung eines Runden Tischs, die im Sinne der Leitlinie für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in einem Wechsel von öffentlichen Veranstaltungen und internen Sitzungen entwickelt wurde. Der Runde Tisch hatte dabei stets die Entwicklungen im Bereich der Konversionsflächen Mark Twain Village / Campbell Barracks und Hospital im Blick.

Wichtige Auswirkungen auf die Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt haben dabei die vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich Radverkehr und die damit verbunden Etablierung eines Hauptradroutensystems (siehe Plan 3.5.5):

- Aktivierung einer westlichen Nord-Süd-Radwegachse Bahnstadt – Nahversorgungszentrum - Konrad-Zuse-Straße – Erlenweg zur Entlastung der der Franz-Kruckenberg-Straße,
- Herstellung sicherer Radwegverbindungen zur S-Bahnhaltestelle,
- Radwegachse / Fahrradstraße Brechtelstraße / Erbprinzenstraße,
- Durchbindung der Brechtelstraße zur Sickingenstraße für den Radverkehr,
- Bau eines Kreisverkehrs in der Sickingenstraße im Zuge der Radwegachse Brechtelstraße.

3.5.6 Masterplan 100% Klimaschutz (2014)

Die Stadt Heidelberg beteiligt sich als eine von 19 Modellkommunen bundesweit am Förderprogramm „Masterplan 100% Klimaschutz" des Bundesumweltministeriums. Ziel ist die klimaneutrale Kommune. Bis 2050 will Heidelberg die CO^2-Emissionen um 95 Prozent reduzieren und den Energiebedarf der Kommune um die Hälfte senken. Dies will die Stadt gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern sowie

zentralen Akteuren der Stadt erreichen. Am 05.06.2014 hat der Gemeinderat den Masterplan 100 % Klimaschutz auf Basis der von ifeu erstellten Studie beschlossen. Im Rahmen der Studie wurde eine aktuelle CO^2 Bilanz erstellt und Szenarien zur Reduktion entwickelt. Dabei soll der im Masterplan in Kapitel 7 beschriebene Prozess Heidelbergs auf dem Weg zu einer klimaneutralen Kommune bis 2050 fortgeführt und weiter entwickelt werden. Die in Kapitel 8 des Masterplans aufgezeigten Strategiepfade sollen Grundlage der künftigen Klimaschutzpolitik in Heidelberg sein. Auf eine ausführliche Darstellung der Inhalte des Masterplans 100% Klimaschutz wird mit Verweis auf die relevanten Kapitel an dieser Stelle verzichtet.

Die im Beteiligungsprozess mit Experten und der Bürgerschaft entstandene Ideensammlung im Anhang des ifeu-Konzeptes wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Vorschläge im Hinblick auf Kompatibilität zu anderen Stadtentwicklungszielen, Umsetzbarkeit sowie Finanzierung zu prüfen und im Einzelfall beschließen zu lassen, sofern es Maßnahmen der Stadtverwaltung sind.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Bauliches Kulturdenkmal

Der Auszug aus einer ersten Kartierung der Bau- und Kunstdenkmale der Südstadt, Bereich Römerstraße 117, 166-16 (Ausdrucksdatum 20.9.2012) verzeichnet alle baulichen Anlagen der ehemaligen „Großdeutschlandkaserne", dem heutigen Areal der Campbell Barracks, mit Ausnahme von zwei Gebäuden, die den Paradeplatz von den ehemaligen Stallungen trennen sowie drei Gebäuden nördlich der Stallungen als Kulturdenkmale nach DSchG. Darüber hinaus wird die gesamte Verkehrs- und Wirtschaftsfläche der Kaserne inkl. der Einfriedung entlang der Römerstraße sowie in Teilen entlang der Rheinstraße als Kulturdenkmal definiert. Außerhalb der ehemaligen „Großdeutschlandkaserne" wird im Untersuchungsgebiet die US-Army-Chapel für Headquarter und Mark Twain Village als weiteres Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg eingestuft (siehe Plan 3.6.1).

In einem Gesprächsvermerk des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz wird dies konkretisiert: „Die Campbell Barracks, ehem. Großdeutschlandkaserne, sind ein Kulturdenkmal (KD) als Sachgesamtheit (SG) bezogen auf die Bauwerke des Jahres 1937. Grundlage der derzeitigen KD-Bewertung ist die Inventarisation des Landesdenkmalamtes aus 1992. Der Exerzierplatz und insgesamt alle Freiflächen (Ex-Reitplatz, Platz zw. den Häusern etc.) sind, als bewusst gewählte Freiflächen (s. Militärverordnung aus 1889 bzw. 1934) Teil der SG und prägen diese in Ihrem Erscheinungsbild. Die Freiflächen sind daher denkmalschutzrechtlich frei von einer Bebauung zu erhalten. [...] Eine Teileinzäunung des [...] Geländes und der damit verbundenen Gebäude widerspricht denkmalfachlich und städtebaulich der offenen Struktur des Areals [...]. Die im Osten vor dem Reithalleninnenhof liegenden Gebäude, die keine KD sind, können abgebrochen werden oder durch einen Neubau ersetzt werden. [...] Neubauten der US-Army, die nicht Bestandteil des KD sind, können aus denkmalfachlicher Sicht ersatzlos abgebrochen werden. [...] Zu den Campbell Barracks gehört auch das ehem. Offizierskasino (Römerstr. 166) mit historischer Innenausstattung und vorgelagerter Außenbereichsfreifläche" (Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz 2013).
Im Einzelnen werden in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg folgende Begründungen der Denkmaleigenschaft formuliert:

Ehemalige Großdeutschlandkaserne mit Gebäuden, Freiflächen und Einfriedung: „Ehemalige „Großdeutschlandkaserne", 1937 an der alten Römerstraße errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Kaserne zum Headquarter der amerikanischen Streitkräfte. Die Kaserne besteht aus einem langgestreckten Eingangsgebäude entlang der Römerstraße und mehreren, parallel stehenden Zeilenbauten, die um einen zentralen Exerzierplatz angeordnet sind. Die Anlage wird nach Westen von einem großen Stall- und Kasinogebäude begrenzt. Es handelt sich um eine regelmäßige Anlage im Pavillonsystem, wie es für militärische Anlagen häufig verwendet wird. Zur Straße hin, am Eingangsgebäude, besitzt die Kaserne eine repräsentative Sandsteinfassade in monumental-heroisierender Gestaltung. Dadurch erhält die „Großdeutschlandkaserne" den Stellenwert einer Staatsarchitektur, wie er der gleichzeitig in Rohrbach entstandenen Nachrichtenkaserne offenbar nicht zukam. Als Kasernenbau der 1930er Jahre stellt die „Großdeutschlandkaserne" eine architekturgeschichtliche Quelle dar. Allgemeine historisch-politische Bedeutung erhält sie durch ihre Umwandlung zum Hauptquartier der US-Streitkräfte. Es handelt sich daher um ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, insbesondere architekturgeschichtlichen und historischen Gründen" (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 1992)

US-Army-Chapel für das US-Headquarter und Mark Twain Village: „An ihrer Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. [...] Die US-Army beauftragte 1950/51 den Mannheimer Architekten Emil Serini (1899-1997) mit dem Entwurf einer „Standard Church" für die religiösen Bedürfnisse der amerikanischen Truppen und ihrer Angehörigen. [...] Die erste Kirche im Headquarter Heidelberg, Mark Twain Village, wurde parallel zur Entwurfsbildung 1951 vollendet. Sie unterscheidet sich in Größe, Kubatur und einigen Konstruktionsdetails von dem Standard-Entwurf, der für 350 Plätze konzipiert war. Die Kirchen in Karlsruhe, Mannheim und Heidelberg folgen dem Standard-Entwurf und weichen nur in wenigen gestalterischen Details davon ab. [...] Unter den in Nordbaden realisierten Kirchen wurde eine exemplarische Auswahl getroffen, die eine in hohem Maße authentische Überlieferung voraussetzt und alle Varianten des Typenentwurfs berücksichtigt: Die Kirche im Mark Twain Village (Römerstr. 117, Flstnr. 2518/4, Heidelberg-Rohrbach; fertig gestellt 1.11.1951) wurde aufgrund ihrer Sonderrolle als früheste, größte und ranghöchste Kirche im Headquarter der US-Army ausgewählt (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2009).
Aus den Datenblättern der Denkmalschutzliste gehen keine Aussagen bezogen auf den denkmalpflegerischen Umgang in der Zukunft bzw. möglicher notwendiger Sanierungen und/oder Um-, An- und Aufbauten mit den Objekten hervor.

Im Unterschied zur offiziellen Begründung der Denkmaleigenschaft geht ein in der Reihe „Denkmal des Monats" der Denkmaltopographie Baden-Württemberg vom Landesamt für Denkmalpflege (LAD) publizierter Beitrag in der Beschreibung der denkmalwürdigen Aspekte etwas genauer auf das ehemalige Offiziersheim der „Großdeutschlandkaserne" ein (vgl. Landesamt für Denkmalpflege o. J.). Dieses Gebäude wird aufgrund der Nutzung durch die US-Army aktuell als „Kommandantur" bezeichnet. In der vom Denkmalamt „rückwärtige[n] Gartenanlage", die als Freifläche Teil des Denkmals ist, liegt das sogenannte „Eddy-House", die ehemalige Generalsvilla der US-Generäle. Dieses Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz. Im Offiziersheim befinden sich „herausragende, von der Mayerschen Hofkunstanstalt in München gefertigte Farbglasfenster", die das Thema der Darstellung so genannter „Kriegerheiliger" an der gesamten militärischen Anlage weiterführen. Der Bericht benennt darüber

hinaus „umfangreiche Reste der bauzeitlichen Innenausstattung" im Offiziersheim (ebd.).

Mit einem neuen „Denkmalwertgutachten gemäß § 2 DSchG" mit Stand vom 22.07.2014 für den Bereich Campbell Barracks wurde seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege (Verfasserin: Dr. Melanie Mertens) eine ausführliche und aktualisierte Untersuchung durchgeführt und auf deren Basis eine Stellungnahme zum Denkmalwert formuliert. Auch dieses Gutachten bewertet „die Großdeutschland-Kaserne, später Campbell Barracks, […] als Sachgesamtheit [als] Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden- Württemberg" (Mertens/ Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2014, S. 26). Die Denkmaleigenschaft und damit verbunden das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Campbell Barracks leitet sich aus „historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen" (ebd.) ab.

Aus historischer Sicht wird die Großdeutschland-Kaserne als „bauliches Zeugnis der Remilitarisierung der Rheinebene durch die Nationalsozialisten" (ebd.) ab 1935 eingeordnet. Ab 1948 wurde die Kaserne militärisch durch die US-Army als deren europäisches Hauptquartier und später auch durch die NATO genutzt. Auch bauliche Zeugnisse dieser Zeit werden nun, und das ist eine Neubewertung im Vergleich zu früheren Einschätzungen seitens der Denkmalpflege, als denkmalwert eingestuft, sofern es sich um „signifikante Elemente des US-Headquarters" (ebd., S. 27) handelt. Das gilt u. a. für das so genannte „Command Center" (Gebäude 12M, siehe Anlage) sowie für das symbolisch wichtige „Namensmonument Charles L. Campbell und [den] Fahnenplatz auf dem Exerzier- und Paradeplatz" (ebd.). Historisch wird diese Einstufung mit der hohen Relevanz als Erinnerungsort der Nachkriegsgeschichte begründet: „Auf dem Höhepunkt des Kalten Krieges waren die bedeutendsten Institutionen der US-Armee und der NATO auf europäischem Boden in Heidelberg gebündelt. Neubauten wie das als Black-Box konzipierte Command Center und der Atom-Schutzbunker veranschaulichen die bedrohliche politische Situation. Wie kaum ein anderer Standort erinnern die Campbell Barracks an die nachhaltige Präsenz der USA in Europa und an die Verankerung der Bundesrepublik Deutschland im Bündnis der westlichen Allianz" (ebd., S. 26).

Aus wissenschaftlicher Sicht wird die Kaserne als exemplarisches Ensemble einer ab 1935 entstandenen Wehrmachtskaserne für die Infanterie eingeschätzt, das mit seinem „umfangreiche[n] Bauprogramm von 14 unterschiedlichen Gebäudetypen, das für das Funktionieren einer Infanteriekaserne notwendig war, […] in seltener Vollständigkeit überliefert" ist (ebd.).

Auch in künstlerischer Hinsicht ist laut Gutachten das Denkmalensemble der Großdeutschland-Kaserne der 1930er Jahre von besonderem Wert und geht in seiner architektonischen Qualität mit „modernistischen Ansätzen" anstelle der sonst weit verbreiteten traditionsorientierten Architektur wie auch hinsichtlich der bildhauerischen Schmuckformen „weit über das Niveau anderer Wehrmachtskasernen hinaus" (ebd.). Auch die bildhauerische Ausstattung wird als außergewöhnlich wertvoll eingeschätzt: „Das Stabshaus und die Mannschaftsgebäude zieren 32 unterschiedliche Soldaten-reliefs, die ein enzyklopädisches Bildprogramm von Kriegstrachten der deutschen Geschichte von 150 n. Chr. bis 1937 darstellen. Die kriegsverherrlichende, nationalistische Ikonographie charakterisiert das Geschichtsbild der Nationalsozialisten, als dessen Träger auch die Großdeutschland-Kaserne fungierte. In dieser Breite, Detailliertheit und künstlerischen Qualität ist das Reliefprogramm einzigartig in Baden-Württemberg" (ebd., S. 27).
So zählt das Gutachten sowohl die historischen Kasernengebäude der 1930er Jahre zum Kulturdenkmal

Campbell Barracks, als auch ergänzende An- und Neubauten der Nachkriegszeit. Das Denkmalwertgutachten listet folgende Elemente als Schutzgut auf:
„Die Wehrmachtkaserne mit den anschaulich überlieferten Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 31, den zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, dem älteren Baumbestand, dem Exerzier- und Paradeplatz und der Einfriedung. Das Offiziersheim einschließlich Erweiterung (Geb. 1) mit Garten und Einfriedung. Signifikante Elemente des US-Headquarters: Command Center Geb. 12M, Namensmonument Charles L. Campbell und Fahnenplatz auf dem Exerzier- und Paradeplatz (ebd.).

Eine erneute Abstimmung zum Denkmalwert der Gebäude auf Campbell Barracks und Mark Twain Village mit dem zuständigen Landesamt hat die Schutzwürdigkeit des Anbaus an der Kommandantur (Gebäude 1), des Zwischenbaus an den Gebäuden 14 und 12 (Gebäude 12M) sowie des Gebäudes 18 zwischen dem Platz vor den Stallungen und dem Paradeplatz bestätigt. Als nicht schützenswert gelten der Hochbunker (Gebäude 60) sowie die Kfz-Werkstatt (Gebäude 28) (Mertens 2015). Plan 3.6.1 zeigt somit den abgestimmten Denkmalstatus vom Mai 2015.

3.6.2 Archäologisches Kulturdenkmal

Auf dem Areal befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (6. bis 4. Jahrtausend v. Chr.), die seit 1901 bekannt ist. Bei Bauarbeiten im Jahr 1937 wurden weitere Reste der Siedlung entdeckt. Einzelne Funde datieren in die Latène- und Römerzeit, ohne dass ein eindeutiger Siedlungszusammenhang bekannt ist (vgl. Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2011). Mit weiteren Befunden und Funden ist im Bereich der gesamten Fläche der Campbell Barracks, der Fläche der Bebauung Sickingenplatz sowie im südlichen Teilabschnitt von Mark Twain Village Ost zu rechnen. Die Siedlung ist als Listendenkmal 3 (Südstadt) nach § 2 DSchG unter Schutz gestellt (siehe Plan 3.6.2). Alle Bodeneingriffe in dem genannten Bereich bedürfen somit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Zudem gilt, wie aus einem Schreiben von Dr. Renate Ludwig, der Leiterin der Abteilung Archäologie und Denkmalschutz des Kurpfälzischen Museums, vom 30.04.2014 hervorgeht: „Überall dort wo das Baufenster sich auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstreckt, ist mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen. Daher ist vor Baubeginn eine mehrmonatige archäologische Ausgrabung notwendig, bei der alle Befunde und Funde dokumentiert und geborgen werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen sind gemäß einer Handreichung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft aus dem Januar 2012 vom Bauherrn zu tragen" (Ludwig 2014).

Bezüglich der Römerstraße gilt nach Aussage von Frau Dr. Ludwig Folgendes: Die antike Trassenführung der Römerstraße entspricht der heutigen Bundesstraße 3 und liegt unter der modernen Römerstraße. Bei Untersuchungen 1910 wurde die Breite der mit Neckarkies geschotterten Straße mit etwa 3 m festgestellt. Inwieweit die antike Straße durch moderne Leitungsarbeiten gestört oder gar zerstört ist, ist nicht bekannt. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle und nach Anweisung einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten um diesen baubegleitend zu überwachen. Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zur archäologischen Dokumentation der Befunde und zum Bergen der Funde eingeräumt werden. Die Kosten dieser Dokumentation gehen zu Lasten des Bauherrn.

4 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. So wurden der östliche Teil der Mark Twain Village sowie der Sickingenplatz im Oktober bzw. November 2012 übergeben, der westliche Teil sowie die Campbell Barracks erst im Dezember 2013. Insofern erfolgte eine Bestandsaufnahme für die Teilbereiche zu unterschiedlichen Zeitpunkten und gemäß Absprache mit dem Stadtplanungsamt in unterschiedlicher Intensität.
Parallel erfolgte jedoch bereits die zweite Phase des dialogischen Planungsprozesses mit umfangreicher Bürgerbeteiligung. Dabei stellte sich die Frage, welche zukünftige Nachnutzung für die Konversionsfläche angestrebt wird. Eine vorwiegend bestandsorientierte Nachnutzung stellte sich dabei aus Sicht der Stadt Heidelberg als geeignete Option dar. Diese Überlegung basieren auch auf den Ableitungen der städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie in Kapitel 3 dargestellt.

Aufgabe der Bestandsanalyse war es daher, neben der Zusammenstellung einer verlässlichen Datenbasis für die Konversionsflächen in der Südstadt, auch die Überprüfung der Möglichkeiten für eine zivile Nachnutzung im Hinblick auf vorhandene Funktions- oder Substanzschwächen vorzunehmen.

4.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Bebauungsstruktur kann in zwei Hauptbereiche unterschieden werden, die sich aufgrund ihrer Entstehungszeit und ihrer Nutzung differenzieren. Während die ehemalige „Großdeutschlandkaserne" aus dem Jahr 1937 vor allem als Verwaltungs- und Servicegebäude der US-Armee und der NATO genutzt wurde, waren die in den fünfziger Jahren entstandenen Zeilenbauten der US-amerikanischen Streitkräfte bis zuletzt als „Housing Area" genutzt. In den Übergängen zwischen diesen beiden klar ablesbaren Strukturen (siehe Plan 4.1.1) wurden die Lücken im Laufe der Jahre durch eine Vielzahl von unterschiedlichsten Gebäuden aufgefüllt. Eine ablesbare, typologisch einzuordnende städtebauliche Bebauungsstruktur ist hierfür nicht erkennbar (siehe Plan 4.1.2).

Baustrukturell können mehrere Sonderbauten herausgestellt werden:

- Im Norden des Untersuchungsgebietes am Übergang zur Kleingartenanlage westlich der Bahnlinie befinden sich die Gebäude der amerikanischen High- bzw. Primary School und die zugehörigen Sportanlagen.
- Nördlich an die ehemaligen Stallungen angrenzend sowie östlich der Bebauung Sickingenplatz befinden sich Einrichtungen der Kinderbetreuung. Die Einrichtung an der Sickingenstraße wurde allerdings zu einer Bibliotheksnutzung umgebaut.
- An der Ecke Römerstraße/Rheinstraße nimmt die so genannte Chapel einen zentralen Ort in der Südstadt ein.
- Zentral im Gebiet zwischen Rheinstraße und den Nordflügeln der Campbell Barracks befindet sich das ehemalige Offiziersheim der Großdeutschlandkaserne (aufgrund der Nutzung

durch die US-Army aktuell als „Kommandantur" bezeichnet) und die ehemalige Generalsvilla als Wohnsitz des obersten Kommandeurs der amerikanischen Streitkräfte (das so genannte „Eddy-House").

- Herausragend ist zudem der Neubau des NATO-Headquarters südlich der Campbell Barracks.

Die **Campbell Barracks** bzw. die ehemalige „Großdeutschlandkaserne" von 1937 besteht aus ost-westorientierten, zur Römerstraße parallel stehenden Zeilenbauten. Der Auszug aus dem Denkmalschutzkataster beschreibt die Gebäude als „eine regelmäßige Anlage im Pavillonsystem, wie es für militärische Anlagen häufig verwendet" wurde (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 1992). Mit dem Torhaus an der Römerstraße entwickelte sich die alte Kaserne nach Westen. Den Abschluss zum benachbarten Gewerbegebiet „Im Bosseldorn" bilden die ehemaligen Stallungen, die mit ihrer lang gezogenen U-Form einen als Parkplatz genutzten Freibereich, die ehemalige Pferdekoppel, umschließen. Teil der Campbell Barracks ist auch das o. g. Gebäude der „Kommandantur" sowie das so genannte „Eddy-House". Das „Eddy-House" gehört allerdings nicht zum historischen Bestand der „Großdeutschlandkaserne" und steht auch nicht unter Denkmalschutz.
Die Gebäude der ehemaligen „Großdeutschlandkaserne" rund um den Paradeplatz sind dreigeschossig (III + D). Die ehemaligen Stallungen (I + D) sowie die meisten Nebengebäude sind eingeschossig, die anderen historischen Hauptgebäude der „Großdeutschlandkaserne" sind zweigeschossig (II + D) ausgebildet.

Während die Wohnungsbaufelder in der Südstadt, vor allem östlich der Rohrbacher Straße bis hinauf in die Hanglagen (außerhalb des Betrachtungsraums), hauptsächlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit kleinteiligen Privatgärten strukturiert sind, zeigt sich der Bereich der **Mark Twain Village** westlich der Kirschgartenstraße stark geprägt durch die Zeilenbauten zwei- bis viergeschossiger Mehrfamilienhäuser der amerikanischen Streitkräfte, wie sie in den fünfziger Jahren des vergangen Jahrhunderts üblich waren.

Die Häuser sind durch weitläufige öffentliche Freiräume voneinander getrennt. In diesem Zusammenhang muss man darauf hinweisen, dass das Mark Twain Village als militärischer Bereich nicht mit herkömmlichen Nachkriegssiedlungen und deren Probleme weitläufiger, nicht definierter öffentlicher Räume vergleichbar war. Als Teil der militärischen Infrastruktur der US-Army waren die Gartenanlagen anderen Unterhalts- und Pflegeanstrengungen unterstellt als herkömmliche kommunale Grünanlagen.

Während die Wohnungen östlich der Römerstraße bis auf zwei Ausnahmen alle ost-westorientiert sind, d. h. die Gebäude in Nord-Südrichtung stehen, sind die Wohnungsbauten westlich der Römerstraße in ihren U- Anordnungen stärker aufeinander bezogen. Ähnlich einer Blockrandbebauung generiert die Stellung der Häuser zueinander einen inneren und einen äußeren Bereich. Die großen Abstände, die offenen Ecken wie auch die zur Römerstraße hin offene Seite erlauben es jedoch nicht, von klaren Hof- oder Gartenstrukturen sprechen zu können. Ähnliches gilt für den Bereich des Sickingenplatzes, der von vier Gebäuden eingerahmt wird, zur Sickingenstraße im Süden jedoch offen ist.

Von den vier als Apartment-Häuser errichteten Mannschaftsgebäuden an der Römerstraße gegenüber dem Torhaus wurden zwischenzeitlich zwei Gebäude für eine Verwaltungsnutzung umgebaut.

Die Wohngebäude sind in der Regel dreigeschossig gebaut. Entlang der Kirschgartenstraße südlich der Rheinstraße befinden sich kleinere, zweigeschossige Wohnhäuser. Die Apartment- bzw. Verwaltungsbauten an der Römerstraße, die Wohngebäude am Sickingenplatz, wie auch die Wohngebäude gleichen Bautyps, die im Süden der Kirschgartenstraße den Abschluss bilden, sind viergeschossig. In den zwei- und dreigeschossigen Gebäuden befinden sich im Dachgeschoss teils Wohnräume für das Hauspersonal (Zimmermädchen).

4.1.1 Stärken und Schwächen der Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bezüglich der städtebaulichen Struktur liegt eine ganze Reihe von Schwächen vor, die die Funktion des Gebietes bei einer zivilen Nachnutzung erheblich beeinträchtigen:

- Durch die standardisierte Struktur weist die Bebauung des Mark Twain Village insgesamt wenig Vielfalt auf, wirkt gleichförmig und monoton.
- Problematisch ist zudem die geringe Grundstücksausnutzung, die im Schnitt in den Wohnbereichen bei einer GFZ von rund 0,6 liegt. Die geringe Ausnutzung ist nicht nur städtebaulich, sondern auch wirtschaftlich und im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung unbefriedigend.
- Für den Bereich des Campbell Barracks liegt die Ausnutzung noch deutlich niedriger, insbesondere wenn die Nebengebäude, für die keine Nachnutzung sinnvoll erscheint (vgl. Unterkapitel 4.3), aus der Betrachtung herausgenommen werden. Für die Frage, wie eine städtebauliche „Zivilisierung" dieses ehemaligen militärischen Bereichs erfolgen kann, müssen insbesondere auch die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Hier ist zu prüfen, welche städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Anpassungen auch vor dem Hintergrund der Denkmaleigenschaft möglich sind.
- Eine Herausforderung für die Entwicklung des Gebiets resultiert aus der vorhandenen städtebaulichen Grundstruktur der Konversionsfläche und der Frage wie diese für eine zivile Nutzung transformiert werden kann.

Gleichzeitig lassen sich auch Schwächen feststellen, die negative Beeinträchtigungen für die künftigen Bewohner oder die bestehende Nachbarschaft mit sich bringen:

- Speziell an der Römerstraße resultieren aus der zur Straße hin geöffneten Struktur in U-Anordnungen Belastungen (vgl. Abschnitt 4.9), die die Wohnqualität sowie die Aufenthaltsqualität der Freiflächen zwischen den Gebäuden stark negativ beeinträchtigen.
- Zudem ergibt sich aus der städtebaulichen Struktur vor allem in Bereich der Kirschgartenstraße, aber auch im Bereich des Sickingenplatzes, ein Maßstabsbruch zur benachbarten, bestehenden Bebauung.

Die Stärken der Bebauungs- und Nutzungsstruktur liegen in dem Vorhandensein bereits bestehender Wohnbebauung, deren Entwicklung insbesondere in einem angespannten Wohnmarkt, wie dieser in Heidelberg vorliegt, zur Entspannung beitragen kann. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass das Angebot in seiner Gesamtheit nicht den aus den in der Wohnraumbedarfsanalyse identifizierten Ansprüchen genügt (siehe Kapitel 4.3.7) Die charakteristische Bestandsbebauung trägt zu einer Identitätsbildung des Gebiets bei. Ferner sind der hohe Grad an Durchgrünung sowie die prägnanten und zentralen Freiflächen Paradeplatz und der Garten rund um die Kommandantur und das Eddy-House Stärken des Gebiets.

4.2 Erschließung

4.2.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Das Untersuchungsgebiet ist über die vierstreifig ausgebaute Römerstraße in Nord-Süd-Richtung in das gesamtstädtische Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) eingebunden (siehe Plan 4.2.1). Die Feuerbachstraße im Norden, die zentral gelegene Rheinstraße und die Sickingenstraße im Süden vernetzen das Betrachtungsgebiet in West-Ost-Richtung bis auf die Rohrbacher Straße (B3). Mit der erschließenden und verbindenden Römerstraße ergeben sich allerdings gleichzeitig für die zivile Nachnutzung der Militärflächen zahlreiche Handlungsanforderungen. Die beauftragte Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: „Folgende Mängel der heutigen Situation können zusammengefasst werden:

- Straßenraumaufteilung ist nicht ‚stadtverträglich',
- Großzügige Fahrbahnbreiten und fehlende räumliche Gliederung befördern überhöhte Geschwindigkeiten im Kfz-Verkehr,
- Angebote für den Radverkehr sind nicht vorhanden, die Freigabe des Gehwegs stellt kein attraktives Angebot dar und ist weder für Radfahrer noch für Fußgänger zeitgemäß,
- Der Streckenzug hat aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten eine große Trennwirkung für die Quartiere auf der Ost- und Westseite der Römerstraße" (PTV Transport Consult GmbH 2013, S. 9).

Das beauftragte Büro zeigt in verschiedenen Ausbauvarianten auf, wie diesen Mängeln im Zusammenhang mit der Nachnutzung des Militärareals begegnet werden könnte. Dabei ist die Funktion der Römerstraße im Gesamtnetz der Stadt zu beachten: Als wichtige Verkehrsachse verbindet sie die südlich gelegenen Gemeinden mit der Heidelberger Innenstadt.

4.2.2 Zugänglichkeit

Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde in Konsequenz auf die Anschläge auf das World Trade Center im September 2001 strengen Sicherheits- und Zutrittsregelungen unterworfen. Die ehemaligen Housing Areas wurden komplett eingezäunt und über wenige Zugänge in Form überwachter Checkpoints kontrolliert (siehe Plan 4.2.1). Zentrale Zugänge bzw. Checkpoints befinden sich am westlichsten Ende der Rheinstraße und als Haupteingang des US-Headquarters am Torhaus in der Römerstraße sowie nach Osten in die Saarstraße. Weitere wichtige Zugänge und Tore gibt es von der Römerstraße aus beidseitig in die Columbusstraße. Untergeordnete Tore befinden sich an der Römerstraße für die Astorstraße, die Nansenstraße, die Pearsonstraße und zum Neubau des NATO-Headquarters. In der Kirschgartenstraße befinden sich Tore für die Columbusstraße und die Saarstraße. Im Norden des Untersuchungsgebietes gibt es Tore an der Feuerbachstraße jeweils als Zugang in die Elsa-Brandström-Straße sowie in die Carl-Schurz-Straße. Der Sickingenplatz, wie auch der ehemalige Kindergarten in der Sickingenstraße, sind jeweils über zwei Tore an der Sickingenstraße zu betreten. Zwei weitere untergeordnete Tore findet man in der Straße „Im Bosseldorn" vor.

4.2.3 Innere Wegeführung

Im Gebiet selbst finden sich aktuell keine öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. -wege. Zwar gehören einige Wegeparzellen der Stadt Heidelberg (siehe Abschnitt 2.6), bis auf ein Teilstück der Rheinstraße im Bereich Mark Twain Village Ost liegen diese aber innerhalb der Umzäunung und sind nicht öffentlich zugänglich.

- Die nicht-öffentliche innere Wegeführung im Untersuchungsgebiet ist durch folgende Aspekte gekennzeichnet (siehe Plan 4.2.3). Für den Bereich der Campbell Barracks sind Straßen bzw. Fahrbahnen und Erschließungswege nicht offiziell mit Straßennamen versehen, jedoch intern durch die US-Army durchaus benannt und beschildert. Die Benennungen beziehen sich vorwiegend auf US-amerikanische Persönlichkeiten, wie etwa die Eisenhower Street zeigt. Es gibt jedoch mit der ebenfalls vorhandenen Adenauer Street auch eine Benennung mit klarem Bezug zur Bundesrepublik Deutschland. Die Straßen und Erschließungswege werden ergänzt durch mehrere großflächige Parkierungsanlagen.
- Die inneren Wege und Straßen in den Housing Areas sind mit offiziell gewidmeten Straßennamen und entsprechender Beschilderung versehen worden. Westlich der Römerstraße finden sich in Nord-Südrichtung die Elsa-Brandström-Straße, die Roeblingstraße und die Zengerstr. Ost-Westorientiert sind die Astorstraße, die Columbusstraße, die Mark-Twain-Straße und in ihrer Verlängerung die Nansenstraße sowie die Edisonstraße.
- Östlich der Römerstraße, nördlich der Rheinstraße bildet die Carl-Schurz-Straße die innere Wegeführung in Nord-Südrichtung, die etwa in der Mitte von der Columbusstraße geteilt wird. Auch im Bereich südlich der Rheinstraße gibt es eine interne Wegeführung in Nord-Süd-Richtung, die hier durch die Saarstraße geteilt wird.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zur Zustandsbewertung der vorhandenen Straßen-, Weg- und Parkplatzflächen (nur für den Bereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz) sowie zum Schadstoffgehalt der Straßen- und Nebenflächen sind im Abschnitt 4.7 „Freiflächen und Baumbestand" dargestellt.

4.2.4 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf der Rohrbacher Straße verlaufen östlich des Betrachtungsraums zwei Straßenbahnlinien (Linie 23, 24) parallel zur der auf der Römerstraße geführten Buslinie 29. Diese drei Linien des ÖPNV verbinden die Südstadt nach Norden mit dem Zentrum Heidelbergs und mit Rohrbach, dem Gewerbegebiet Rohrbach-Süd und den Bergstadtteilen im Süden der Stadt. Die S-Bahnhaltestellen Weststadt-Südstadt im Norden und Kirchheim-Rohrbach im Süden des Betrachtungsgebietes komplettieren das ÖPNV–Angebot (siehe Plan 4.2.1).

Im Zuge der Überlegungen zur Erschließung durch den ÖPNV wurde anhand der Berücksichtigung der planerischen Rahmenvorgabe aus dem Nahverkehrsplan der Stadt Heidelberg eine Erschließungslücke im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes festgestellt (vgl. PTV Transport Consult GmbH 2014, S. 8). Das Gutachten, das im Auftrag des Amtes für Verkehrsmanagement unter Beteiligung der RNV GmbH zur verkehrliche Erschließung erstellt wurde, kommt zum Ergebnis, dass dieser Bereich durch die vorhandenen Linien und Haltestellen nicht ausreichend abgedeckt wird.

Vor diesem Hintergrund werden im dem Gutachten verschiedene Varianten für die künftige ÖPNV-Erschließung des Gebietes untersucht, die in die Überlegungen zum Masterplan eingeflossen sind und eine Grundlage für die weiteren Planungsvertiefungen zur zivilen Nachnutzung des Gebietes darstellen. Die Planungen zur Erschließung des Gebietes gestalten sich im Masterplan wie folgt: Die Hauptachse für die Erschließung mit dem Bus ist eine Vorfahrtachse über die Feuerbachstraße, Elsa-Brandström-Straße und Rheinstraße sowie durch eine Nord-Süd-Achse zwischen den Stallungen und dem Paradeplatz hindurch aus/nach Süden von/bis Sickingenstraße. Diese Vorfahrtsstraße dient auch der Erschließung für MIV. Die Lage dieser Erschließungsachse resultiert aus dem Konzept eines „Entwicklungsbands", welches dem EUROPAN Beitrag „Startband" entstammt. Dieses „Entwicklungsband" verläuft in nord-südlicher Richtung zwischen den Stallungen sowie dem Paradeplatz und stützt durch die angestrebte Belebung die Bedeutung der Fläche für das Quartier. Alternative ÖPNV Erschließungen wurden im nördlichen Teil über die Römerstraße sowie im Bereich des Paradeplatzes über den Bosseldorn sowie westlich des Paradeplatzes diskutiert, aber nicht weiterverfolgt.

4.2.5 Stärken und Schwächen bezüglich der Erschließung

Prinzipiell ist das Gebiet sowohl bezüglich des MIV als auch bezüglich des ÖPNV grundsätzlich an das gesamtstädtische Netz angebunden.

Für die Nachnutzung ergeben sich jedoch verschiedene Schwächen und Handlungsbedarfe. Zusammenfassend bestehen bezüglich der künftigen Funktion des Gebietes folgende Schwächen:

- Aktuell existiert weder eine öffentliche Zugänglichkeit des Gebietes noch eine innere Erschließung.
- Dies gilt sowohl für den MIV als auch für Fuß- und Radwegeverbindungen. Bezüglich der Fuß- und Radwegeverbindungen müssen dabei insbesondere die Barrieren aufgehoben werden, die das Militärareal für die Ost-West-Vernetzung sowie die Nord-Süd-Vernetzung darstellt. Die vorhandenen inneren Wege können die Funktionen der inneren Erschließung sowohl bezüglich der Wegeführung als auch bezüglich der Standards nicht umfänglich erfüllen. Allerdings ist eine Nachnutzung der Wegeflächen auch aus technischen Gründen ohnehin fraglich (siehe die Ausführungen zu den befestigten Flächen im Abschnitt 4.7).
- Hinsichtlich eines beabsichtigten Zusammenwachsens der Teilgebiete des Konversionsareals, aber auch hinsichtlich des Zusammenwachsens der Konversionsflächen mit dem bestehenden Stadtteil Südstadt stellt die Trennwirkung der Römerstraße eine ausgeprägte Schwäche dar.
- Bezüglich der ÖPNV-Anbindung ergibt sich für eine Nachnutzung die Anforderung, die vorhandene Erschließungslücke zu beseitigen.

4.3 Gebäude

Zur Bestandsuntersuchung der Gebäude im Bereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz wurde 2013 von der NH|ProjektStadt und der Arge metris|711LAB eine intensive Bestandsanalyse aller Gebäude durchgeführt. Diese beinhaltet eine allgemeine Gebäudeuntersuchung unter bautechnischen, architektonischen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten, eine technische und kostenmäßige Einschätzung des Instandsetzungs- sowie Modernisierungsbedarfs mit einer ersten ergänzenden Einschätzung des energetischen Gebäudezustands. Zudem wurden die von der BImA zur Verfügung

gestellten Unterlagen des Staatlichen Hochbauamts Heidelberg ausgewertet und es wurden zur Gebäudeschadstofferkundung und zu den energetischen Potentialen der Gebäude Fachgutachten beauftragt.
Für die Gebäude im Bereich Mark Twain Village West und der Campbell Barracks wurden ebenfalls seitens der NH|ProjektStadt und der Arge metris architekten|711LAB seit Februar 2014 Bestandserhebungen vorgenommen, die jedoch weniger intensiv durchgeführt werden konnten. Auch hier konnten zudem die von der BImA zur Verfügung gestellten Unterlagen des Staatlichen Hochbauamts Heidelberg ausgewertet werden.
Im Anhang dieses Berichts finden sich Gebäudesteckbriefe sowie Gebäudedatenblätter mit den wichtigsten Informationen zu den Gebäuden auf Campbell Barracks und Mark Twain Village.

4.3.1 Gebäudestruktur/ -gestaltung

Im Gebiet stellt sich folgende Struktur dar:

- Östlich der Römerstraße bis zur Kirschgartenstraße befindet sich der Bereich Mark Twain Village Ost. Die querende Rheinstraße untergliedert die Fläche in einen nördlichen und einen südlichen Teil. In diesem Gebiet finden sich überwiegend Wohngebäude, die Chapel (Geb. 3745) zudem zwei Bürogebäude. Diese wurden ursprünglich als Mannschaftsgebäude errichtet, haben jedoch durch die US-amerikanischen Streitkräfte eine Nutzungsänderung erfahren (Geb. 3734 und 3736).
- Im Bereich am Sickingenplatz stehen 4 Wohngebäude in U-förmiger Anordnung, östlich davon steht ein ehemaliges KiTa-Gebäude, das zuletzt von der US-Army als Bibliothek genutzt wurde (Gebäude Nr. 3654).
- Im Bereich Mark Twain Village westlich der Römerstraße dominieren 20 Wohngebäude, überwiegend auch hier in U-förmiger Anordnung. Hinzu kommen noch zentrale Schul-, Sport- und KiTa-Gebäude sowie das Gebäude 3736 als Bürogebäude.
- Rund um den Paradeplatz prägt das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der ehemaligen „Großdeutschlandkaserne" die Struktur. Auf der Spiegelachse Ost-West befindet sich östlich des Paradeplatzes das zentrale Torgebäude (Geb. 7), westlich des Platzes die ehemalige Exerzierhalle (Geb. 18). Die ehemaligen Stallungen (Geb. 31) finden sich ganz im Westen des Areals. Jeweils vier Gebäude stoßen im Norden (Geb. 3, 8, 12 und 14) und Süden (Geb. 5, 9, 13, 15) mit der Giebelseite auf den Paradeplatz. Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude (Geb. 16) liegt am südlichen Rand westlich des Neubaus „NATO-Hauptgebäude" (Geb. 99). Zum Ensemble der „Großdeutschlandkaserne" gehört zudem das Gebäude der „Kommandantur" (Geb. 1). Gemeinsam mit dem nicht denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Generalsvilla („Eddy-House") wird es von einem großzügigen Garten umschlossen.
- Neben diesen zentralen Gebäuden finden sich rund 50 Weitere im Untersuchungsgebiet, die überwiegend von der US-Army errichtet wurden oder die andererseits Vorkriegsbebauung darstellen, jedoch ganz erheblich umgebaut und umgenutzt wurde. Es handelt sich dabei um Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude, sowie um Sport-, Lager- und Technikgebäude.

Die Gebäude sind überwiegend in Massivbauweise mit den technischen und gestalterischen Baustandards der jeweiligen Dekaden errichtet worden. Die Geschossigkeit variiert in den Bautypen der 1950er Jahre von 2 bis 4 Vollgeschossen, meist mit einem Satteldach, ausnahmsweise auch mit

einem Flachdach, wie bei den vier MFH am Sickingenplatz (siehe Plan 4.3.1 zur Geschossigkeit). Unterschiede lassen sich auch bezüglich der Qualität der Gestaltung erkennen. Während die Wandstärken und Geschosshöhen der 1930er-Jahre-Kaserne noch großzügig dimensioniert waren und Baudekoration und Materialität eine Rolle spielte, verloren die Gebäude der 1950er Jahre mit rationellerer Bauweise und statischer Ausnutzung der Materialien auch an gestalterischer Qualität, bis hin zu immer schlichterer Form und Farbgebung. Proportionen und Fensteranordnungen sowie die Fensterformate waren in der Nachkriegsbebauung ohne hohen gestalterischen Anspruch an einfache sowie billige Materialien und vermutlich auch schnellen Baufortschritt gekoppelt.

Bei den Wohngebäuden werden die gleichen Bautypen und Wohnungsgrundrisse immer wieder verwendet. Das führt notwendigerweise zu Einheitlichkeit, Uniformität und mitunter zu Monotonie. Der Bau von standardisierten Grundrissen war zweckdienlich und so finden sich kaum Varianten oder eine anspruchsvolle Wohnraumgestaltung. Nach US-amerikanischem Vorbild gebaut, sind die „Housings" mit großzügigen und „offenen" Grundrissen versehen, während sich die Außenansichten mit kompakter Gebäudekubatur und einfacher Baukonstruktion an deutschen Mietshäusern der Nachkriegsjahre orientierten. Die Gebäude mit 12 oder 24 Wohneinheiten besitzen einen hohen Nutzflächenanteil im Verhältnis zur Geschossfläche, das heißt, sie sind durchaus effizient gestaltet. Jedoch ist der „Preis" dafür das ausschließliche Vorhandensein von sehr großen Wohnungen, die als Zweispänner erschlossen werden. Diese Effektivität setzt sich allerdings nicht in der Ausnutzung des Baugrundes fort: Im Gegenteil werden hier große Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden realisiert, die wiederum mit einem hohen Freiflächenanteil und einem hohen Erschließungsaufwand des Baugrunds korrespondieren. In den 1960er Jahren erfolgte bei einigen Bürogebäuden ein Ausbau auch der Dach- und Kellergeschosse. Damit war ein hoher Aufwand an Heizungs- und Klimaanlagenausstattung verbunden, es entstanden raumlufthygienische Probleme und bauliche und bauphysikalische Mängel.

Die Gebäudestrukturen der Nutzbauten, und hier sind nicht nur die zukünftig überflüssigen „Overwatches" und Fertiggaragen gemeint, stellen sich als problematisch heraus: So ist beispielsweise eine Vielzahl an fensterlosen(!) Verwaltungsräumen, an Großraumbüros mit künstlicher Beleuchtung ohne Flurabtrennung oder an reinen Technikgebäuden vorhanden (Gebäude für Lüftungs- und Klimazentralen, Umspanngebäude). Für eine andere als diese – voraussichtlich entfallende - Nutzung sind sie nicht geeignet, da sie zweckdienlich jeglicher architektonischer Formensprache und innerer Aufenthaltsqualität entbehren, sowie in der Regel nicht den deutschen Arbeitsstättenrichtlinien entsprechen. Im Falle einer Nutzungsänderung eignen sich einige Gebäudeabschnitte und Räume durch zu geringe Raumhöhen oder zu kleine (oder nicht vorhandene) und zu hoch gelegene Fenster in Aufenthaltsräumen nicht zur Entfluchtung im Brandfall nach der Landesbauordnung.

Als Beispiel zur Verdeutlichung: Das zuletzt zum Büro umgenutzte Gebäude 32 ist eine ehemalige Lagerhalle mit Aufstockung aus Wellblech-Fassadenelementen und einer dünnen Innenverkleidung, das also insgesamt als Leichtbau zu bezeichnen ist. Die Nachnutzung und der Umbau zu Büroräumen erfolgten erst im Jahr 2002. Neben städtebaulichen und gestalterischen Missständen in Bezug auf die Nachbarbebauung Nr. 31 (Stallungen) (zu geringe Abstandsflächen, vgl. Plan 4.1a, sowie die gestalterische Problematik einer Lagerhalle neben einem denkmalgeschützten Gebäude), kommen noch bauphysikalische Schwachstellen hinzu, die vermutlich auch klima- und heizungstechnisch nicht zufriedenstellend zu lösen sind.

4.3.2 Baualter

Aufgrund der Baujahre (überwiegend 1930er und 1950er Jahre) ist der Baubestand stark überaltert (siehe Plan 4.3.2).
Im Bereich der ehemaligen „Großdeutschlandkaserne" (vor 1937) ist das Ensemble durch wenige Ein- und Anbauten der Nachkriegszeit verändert worden. Hier sind nur das „H-Gebäude", ein fensterloser Verbindungsbau zwischen Gebäude 12 und 14, die Sportstättenanbauten an Gebäude 18 und 22 im Zentrum der Kasernenanlage zwischen Paradeplatz und Stallungen, sowie Technikanbauten neueren Datums zu nennen.

Der Baustil der 1950er Jahre dominiert das Gebiet Mark Twain Village nordwestlich und östlich der Römerstraße sowie die Wohnbebauung am Sickingenplatz. Es handelte sich in der Erstbebauung überwiegend um Wohngebäude, sowie um die ehemalige Generalsvilla der US-Generäle („Eddy-House"), die Chapel, die Schulgebäude im Nordwesten des Gebietes und einige weitere Gebäude. Bei den Wohngebäuden entstanden einheitliche Bautypen, die sich nur geringfügig in Form und Funktion unterscheiden (siehe Plan 4.1.2 zu Gebäudetypologie- und nutzungen). In diesen Gebäuden erfolgten im kleineren Teil Umbauten von Wohn- zu Büronutzung und grundsätzliche Sanierungen in den 1980er Jahren.

Die dritte und kleinste Gruppe einer Baualtersklasse stellen die ab 1980 entstandenen Bauten dar. Hier wurden nur Gemeinbedarfsgebäude wie Kindergärten sowie ein Verbindungsgang der Schule und Sporthallen neu errichtet. In Randlagen der Campbell Barracks, nördlich und südlich der ehemaligen Stallungen, gab es zweckdienliche Um- und Neubauten, die der Versorgung und Verwaltung dienten, wie Post, Bank und Warenausgaben.

Nach dem Jahr 2000 ist nur ein Gebäude, das NATO-Hauptgebäude (Bauzeit 2004-2006), neu errichtet worden. Außerdem fand eine Sanierung der Apartmentgebäude und eines Bürogebäudes in Mark Twain Village Ost, sowie die Umnutzung der KiTa Sickingenstraße in eine Bibliothek statt. Legt man einen 25- bis 30-jährigen Sanierungszyklus zugrunde, verhält es sich so, dass die Modernisierung/ Sanierung der Wohngebäude wiederum ansteht; hier wurde nur in Einzelgebäuden eine durchgängige Sanierung vollzogen, ohne erkennbare Systematik.

4.3.3 Anzahl / Struktur der Wohnungen

Die Typologie, die von NH|ProjektStadt erstellt wurde, unterscheidet 4 Typen von Wohngebäuden. Ihnen allen ist die Gebäudealtersklasse (Anfang der 1950er Jahre), die Erstnutzung als Wohn- oder Mannschaftsgebäude, die Gestaltung und die Baukonstruktion gemeinsam. Unterschiede liegen in der Geschossigkeit, in Grundrissgestaltungen, Dachform und in der Nutzung nach dem Umbau. Für die Typen finden sich im Anhang zu diesem Bericht Gebäudesteckbriefe mit den wichtigsten Informationen und der räumlichen Zuordnung. Im Überblick stellen sich die Wohngebäudetypen wie folgt dar (siehe Plan 4.3.3):

Typ 1: MFH mit 12 WE (8 Gebäude MTV Ost, nördliche Rheinstraße)
Massives Wohngebäude mit Satteldach und Nutzkeller, Zimmer/Aufenthaltsraum im DG vorhanden.
3 Vollgeschosse | Treppenhaus (TH) als Zweispänner, 2 Stück | mit 4 Wohneinheiten (WE) pro Etage, Baujahr 1950.

Typ 1A: MFH mit 12 WE (9 Gebäude MTV West, nördliche 3 Blocks an Römerstraße)
Variante: flacheres Dach, Fensterbänder anstatt Lochfassade und ehemalige Loggien, die dem Wohnraum zugeschlagen wurden. Massives Wohngebäude mit Satteldach und Nutzkeller, Zimmer/Aufenthaltsraum im DG vorhanden.
Vollgeschosse | 2 x TH mit Zweispännern | mit 4 WE pro Etage, Baujahr 1950.

Typ 1B: MFH mit 12 WE (11 Gebäude MTV West, 4 Blocks an Rheinstraße) Variante: steileres Dach, Grundrissvariante mit Waschraumnische im Wohnungsflur.
Massives Wohngebäude mit Satteldach und Nutzkeller, Zimmer/Aufenthaltsraum im DG vorhanden.
3 Vollgeschosse | 2 x TH mit Zweispännern | mit 4 WE pro Etage, Baujahr 1950.

Typ 2: MFH mit 4 WE (9 Gebäude MTV Ost, südlich der Rheinstraße)
Massives Wohngebäude mit Satteldach und Nutzkeller, Zimmer/Aufenthaltsraum im DG vorhanden.
2 Vollgeschosse | 1 x TH mit Zweispännern | 2 WE pro Etage, Baujahr 1953.

Typ 3A: MFH mit 24 WE (2 Gebäude MTV Ost, südlich an Kirschgartenstraße)
Massives Wohngebäude mit Sparko-Satteldach und Nutzkeller, kein Ausbau im DG, Sparrenansicht.
4 Vollgeschosse | 3 x TH mit Zweispännern | 6 WE pro Etage, Baujahr 1953.

Typ 3B: MFH mit 24 WE (4 Gebäude am Sickingenplatz)
Massives Wohngebäude mit Flachdach und Nutzkeller, z. T. Setzungsrisse.
Vollgeschosse. | 3 x TH mit Zweispännern | 6 WE pro Etage, Baujahr 1952.

Typ 4: Apartmenthäuser mit 68 WE (2 Gebäude MTV Ost, südlich an Römerstraße) Massives Wohngebäude, Pfetten- bzw. Sparrendach und Nutzkeller, Nutzräume im DG.
4 Vollgeschosse | 2 x TH | 17 Apartments pro Etage, Bj. 1952/Komplettsanierung 2003.
Die Typen 1, 2 und 3 sind Mehrfamilienhäuser (MFH) mit 3- bis 6-Zimmern und befinden sich auf den Teilflächen MTV Ost/Sickingenplatz und MTV Nord.

Typ 1, 1A und 1B: insg. 28 Gebäude mit je 12 WE = 336 WE.
168 WE mit 3Z-Whg. á 100 m², im EG/1.OG/2.OG (Anzahl: 28 Geb. x 6 Whg.)
56 WE mit 4Z-Whg. á 117,2 m², im EG (Anzahl: 28 Geb. x 2 Whg.)
112 WE mit 4Z-Whg. á 127,2 m², im 1.OG/2.OG (Anzahl: 28 Geb. x 4 Whg.)

Typ 2: insg. 9 Gebäude mit je 4 WE = 36 WE.
18 WE mit 5Z-Whg. á 113 m², im EG/1.OG (Anzahl: 9 Geb. x 2 Whg.)
18 WE mit 6Z-Whg. á 125 m², im EG/1.OG (Anzahl: 9 Geb. x 2 Whg.)

Typ 3A und 3B: insg. 6 Gebäude mit je 24 WE = 144 WE.
96 WE mit 3Z-Whg. á 98 m², im EG/1.OG/2.OG/3.OG (Anzahl: 6 Geb. x 16 Whg.)
48 WE mit 4Z-Whg. á 116 m², im EG/1.OG/2.OG/3.OG (Anzahl: 6 Geb. x 8 Whg.)

Typ 4: insg. 136 Apartments = 136 WE.
44 WE mit 25 m², im EG sowie den OG (Anzahl: 2 Geb. x 44 Whg.)
8 WE mit 23 m², im EG sowie den OG (Anzahl: 2 Geb. x 8 Whg.)

8 WE mit 22 m², im EG sowie den OG (Anzahl: 2 Geb. x 8 Whg.)
4 WE mit 21 m², im EG sowie den OG (Anzahl: 2 Geb. x 4 Whg.)
4 WE mit 35 m², im EG sowie den OG (Anzahl: 2 Geb. x 4 Whg.)

Insgesamt sind somit im Betrachtungsgebiet 516 WE (im Bestand) vorhanden mit einer Gesamtwohnfläche von 28x 1343 m² + 9x 476 m² + 6x 2496 m² = 56.864 m². Hinzu kommen die 136 Apartments aus Typ 4 mit zusammen 3.302 m² Wohnfläche. Diese Berechnungen sind annäherungsweise und beruhen auf der Planlage ohne Berücksichtigung der Balkone und kleinerer Grundrissänderungen. Es wurden nur Vollgeschosse ohne Keller- und Dachgeschosse berücksichtigt.

4.3.4 Übersicht Schadstoffbelastung

Bezüglich der Gebäudeschadstoffe wurden vom Staatlichen Hochbauamt im Auftrag der BImA für die Gebäude Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz zunächst so genannte „Phase 1-Untersuchungen" beauftragt. Hierbei wurden die Gebäude von CDM Smith Consult GmbH begangen und es wurden visuell festgestellte Annahmen zu potentiell vorhandenen Gebäudeschadstoffen im Rahmen der orientierenden Untersuchung getroffen, die auch die vorhandene Aktenlage berücksichtigen. Wesentliche Annahmen bezogen sich auf PAK-Gehalte im schwarzen Parkettkleber, PCB in Wandfarben, Holzschutzmittel/DDT in Einbauschränken und Schimmelpilze sowie auf Asbest und KMF. Zudem wurde ein Gebäude exemplarisch auch einer „Phase 2-Untersuchung" unterzogen, die eine Entnahme und labortechnische Untersuchung von Materialproben, nach orientierender Untersuchung, beinhaltet.

Da die durchgeführten Untersuchungen Fragen bezüglich der humantoxikologischen Risiken bei einer wohnbaulichen Nachnutzung offen ließen, wurde seitens der Stadt Heidelberg/ Kämmereiamt ein entsprechendes Gutachten zur Untersuchung von Parkettklebern, Floor-Flex-Platten, Deckenplatten aus künstlichen Mineralfasern (KMF-Platten), Schimmelpilzen, Pestiziden und Fungiziden beauftragt. Auftragnehmer war das Büro Competenza GmbH. Das zugängliche Untersuchungsgebiet umfasste zum Zeitpunkt der Begehungen MTV Ost und Sickingenplatz. Der Bericht wurde im August 2013 vorgelegt (siehe Plan 4.3.4).

Die Empfehlungen des Sachverständigen sind im Folgenden auszugsweise wiedergegeben (vgl. Competenza GmbH 2013, S. 35ff):

- Empfehlungen teerhaltige Kleber: Diese finden sich in insgesamt 16 der 29 Gebäude. Vor einer erneuten Nutzung sollten die Gebäude saniert werden.
- Empfehlungen Floor-Flexplatten: In den Gebäudetypen 1, 2, 3A und 3B konnte die Asbesthaltigkeit der Floor-Flexbeläge inkl. Kleber analytisch nachgewiesen werden. Vor einer erneuten Nutzung sollten die Floor-Flexplatten und die belasteten Kleber entfernt werden.
- Empfehlungen Schimmelpilze: In nahezu allen Gebäuden wurde Schimmelpilzbefall festgestellt. Die festgestellten Schimmelpilzschäden sollten vor einer erneuten Nutzung der Räume fachgerecht beseitigt werden.
- Empfehlungen Deckenplatten aus künstlichen Mineralfasern (KMF): In den Gebäuden der Typen 1 (Bäder), 4 (Flure, Zimmer), 5 (Flure, Zimmer, Büros) und der Chapel (Zimmer) sind Deckenplatten aus KMF vorhanden. Beschädigte Platten sollten durch neue Platten ersetzt werden. Sollen Büroräume in Wohnräume umgewandelt werden müssen die Deckenplatten auch hier ausgebaut werden.

- Empfehlungen Pestizide: In 12 Gebäuden der Typen 1, 2, 3A und 3B wurden im Hausstaub erhöhte Gehalte an Pestiziden (vornehmlich DDT) festgestellt. Wir empfehlen, vor einer erneuten Nutzung eine Feinreinigung in den Gebäuden durchzuführen. Erfahrungen des Sachverständigen zeigen, dass die alten Einbauschränke oft besondere Belastungen aufweisen, deshalb empfehlen wir, vor einer erneuten Nutzung und ohne gesonderte Untersuchung die alten Einbauschränke zu entfernen.
- Empfehlungen Polychlorierte Biphenyle (PCB): In vier Gebäuden wurden im Hausstaub erhöhte Gehalte an PCB festgestellt (Geb. 3729, 3737, 3738, 3740). Für eine Abschätzung des gesundheitlichen Risikos bei einer erneuten Nutzung der Gebäude 3737, 3738 und 3740 sind Raumluftuntersuchungen unabdingbar.

Für die Bereiche Mark Twain Village West und die Campbell Barracks wurden vom Staatlichen Hochbauamt im Auftrag der BImA ebenfalls Untersuchungen der Phase 1 beauftragt, die Untersuchung sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Erforderlich ist eine vertiefende Untersuchung nach Phase 2a im Falle von Hinweisen aus orientierender Untersuchung aus visuellem oder Aktenbefund. Die Betrachtung nach Entkernung oder Abriss und Abfallbehandlung/Entsorgung ist im Falle der Nachnutzung nicht ausreichend. Zur Erstellung eines Sanierungskonzeptes sind Nachuntersuchungen im Hausstaub oder Raumluft auf bestimmte Schadstoffe ggf. noch erforderlich.

Bezüglich der Wohngebäude in Mark Twain Village West ist dabei davon auszugehen, dass sich ein ähnliches Belastungsbild ergibt wie bei den untersuchten Wohngebäuden im Bereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz.

4.3.5 Energetischer Zustand

Bezüglich des energetischen Zustands wurde von dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg für die Gebäude Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz ein Teilenergiekonzept beauftragt. Das Konzept wurde vom Ingenieurbüro Energieberatung Acker erstellt und in überarbeiteter Form im Januar 2014 vorgelegt.

Für das Teilenergiekonzept wurden die drei im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wohngebäudetypen Typ 1, 2 und 3B betrachtet. Dabei erfolgt zunächst eine energetische Berechnung und Bilanzierung nach der Berechnungsmethode für Wohngebäude auf Basis der Energieeinsparverordnung. Auf Basis dieser Bilanzierung wurden für jeden Gebäudetyp verschiedene Sanierungsvarianten erstellt, insbesondere die Gesamtsanierung zum Effizienzhaus 100 oder 70 sowie zum EnerPHitgebäude (Passivhaus im Bestand nach PH Institut Darmstadt). Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der 3 Gebäudetypen wurde im Hinblick auf die Zeiträume von 25 und 40 Jahren durchgeführt.

Bezüglich des Ist-Zustandes kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: „Die Gebäude weisen aufgrund der kompakten und mehrgeschossigen Bauweise eine aus energetischer Sicht günstige Bauform auf. In den 1980er Jahren wurden sie energetisch weitgehend modernisiert: Neben einer Dämmung der Außenwände erfolgte damals ein Austausch der Fenster durch für die damalige Zeit richtungsweisende Fenster mit Dreifachverglasung sowie an den Gebäudetypen 1 und 2 eine Aufsparrendämmung der Steildächer. Das Flachdach des Typs 3B wurde nach Aussage des Hochbauamts im Jahre 2000 gedämmt. Bei allen drei Gebäudetypen erfolgt die Wärmebereitstellung über einen

Fernwärmeanschluss. Die dafür zur Verfügung stehende Anlagentechnik (Fernwärmestationen, Warmwasserbereiter, Pumpen) wurde größtenteils erst in den letzten Jahren erneuert und befindet sich in gutem Zustand, die Rohrleitungen sind weitgehend zeitgemäß gedämmt. Einzelne Leitungsteile sowie Absperrarmaturen sollten nachgedämmt werden. Zugängliche Steigleitungen innerhalb der Wohnungen sollten gedämmt, die Thermostatventile an den Heizkörpern sollten im Zusammenhang mit der Durchführung eines hydraulischen Abgleichs erneuert werden. Die Gebäude befinden sich somit in einem mittleren bis guten energetischen Zustand" (Ingenieurbüro Energieberatung Acker 2014, S. 5).

Eine mögliche Zwischennutzung für einen Zeithorizont von rund 10 bis 15 Jahren lässt sich somit gemäß Gutachten mit nur wenigen erforderlichen bzw. empfehlenswerten energetischen Maßnahmen schnell umsetzen, erforderliche Instandsetzungen und Ohnehin-Maßnahmen sind durchzuführen. Allerdings betont das Gutachten: „Spätestens nach Ablauf dieser Zwischennutzungszeit wird eine umfangreiche energetische Sanierung der Gebäude empfehlenswert. Aufgrund des bis dahin entsprechend höheren Alters der Bauteile wird sich dann auch die Wirtschaftlichkeitsprognose verbessern, da mit zunehmendem Alter der Anteil der Sowieso-Kosten steigt. Dadurch reduziert sich der für die Energiesparmaßnahmen anzusetzende Kostenanteil" (ebd. 2014, S. 33).

Dem Anspruch nach heutigem Standard nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 wird keines der Bestandsgebäude gerecht. Die Fenster sind zwar Doppel- oder Dreifachverglast, aber der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) entspricht vermutlich nicht mehr dem Stand der Technik, ebenso wie es die Einbausituation, die Rahmenqualität und Luftdichtheit annehmen lässt. Außenwände sind mit 6 cm EPS (Expandierter Polystyrolschaum) gedämmt, das Dach mit 8 cm zumeist EPS als Aufsparrendämmung. Infolge der hohen Undichtheiten und Wärmebrücken im Dach und Wandbereich wird jedoch ein Teil der gewonnenen Dämmwirkung wieder aufgehoben. Für die zivile Nachnutzung empfiehlt es sich daher, je nach vorgesehener Nutzungsdauer der Gebäude entsprechende Sanierungskonzepte zu erarbeiten und umzusetzen.

Eine entsprechende Untersuchung für die Wohngebäude im Bereich Mark Twain Village West liegt nicht vor, es ist aber davon auszugehen, dass die Ergebnisse übertragbar sind.

4.3.6 Zustand / Bausubstanz / Schäden

Der Zustand der Gebäude ist im Einzelnen Plan 4.3.6 zu entnehmen. Der Bestand wurde von der NH|ProjektStadt und der Arge metris|711LAB aufgrund der Bestandsuntersuchungen im Bereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz und der vorläufigen Bestandserhebungen im Bereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks bewertet. Maßgeblich für die Nachnutzbarkeit der Gebäudesubstanz wurde eine Einschätzung nach 5 Kategorien vorgenommen:

Stufe 1: direkt nachnutzbar
Stufe 2: nach Instandsetzung nutzbar
Stufe 3: nach Modernisierung nutzbar
Stufe 4: nur mit durchgreifender Sanierung nutzbar
Stufe 5: nicht nachnutzbar.

Bis zum Abschluss der Untersuchungen können sich die Einschätzungen noch ändern. Die Ergebnisse der Untersuchung gemäß der Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen

Anlagen des Bundes (RÜV-Untersuchungen) des Staatlichen Hochbauamtes haben diese Einschätzung bestätigt (RÜV-Untersuchung zu ausgewählten Gebäuden, Staatliches Hochbauamt, Juli/August 2014).
Die Untersuchungen zu Gebäudeschadstoffbelastungen wurden nicht in die Bewertung integriert, zumal hier nur für den Bereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz belastbare Daten vorliegen.

Unter „direkt nachnutzbar" wird vorausgesetzt, dass der neue Nutzer keine generelle Nutzungsänderung vornimmt, es ihm aber unbenommen bleibt, Grundrissänderungen, Einbauten oder Oberflächengestaltungen nach seinen Belangen vorzunehmen (Beispiel: Sporthalle 3744A – Nachnutzung als Sporthalle mit dieser Ballsportart, mit Einschränkungen auch das NATO-Gebäude Nr. 99). Abnutzungsgrad und Qualitäten der Baukonstruktionen und Ausstattungen, inklusive der technischen Ausstattung, sind dem Baualter entsprechend einigermaßen gut. Die Gebäude sind im Wesentlichen ohne höheren Aufwand nachnutzbar. Im Gegensatz dazu erscheint ein „nicht nachnutzbar" als z. T. substanziell geschädigt, überaltert und in vielen Belangen nur aufwändig wiederherstellbar, sowie fragwürdig, was die nachfolgende Funktion angeht (Beispiele: Mehrzweckhalle 3760, Nissenhütte Gebäude 26). Oftmals ergaben sich aus der militärischen Nutzung von Gebäuden Notwendigkeiten der Ausstattung und Substanzbehandlung, die in der zivilen Nachnutzung, als Büro- und Verwaltungsbau, nicht nützlich oder sogar hinderlich sind. Hier seien exemplarisch schusssichere Verglasungen und abgeschirmte Leitungen genannt.

Zwischen diesen Polen liegen drei Kategorien der Nutzbarkeit, die sich mit steigendem Aufwand nach Instandsetzung, Modernisierung und Vollsanierung unterteilen. Instandsetzungsarbeiten sind nahezu überall zu erwarten und ggf. sofort umzusetzen, diese ergeben sich alleine schon aus der Tatsache, dass sich die Frischwasserver- und -entsorgung, Elektro-, Heizungs- und Warmwasserversorgung usw. im abgestellten/ abgeschalteten Zustand nicht überprüfen ließen und Stillstandsverschleiß einkalkuliert werden muss. Erfordernissen der Ertüchtigung nach Konversion aus ordnungsrechtlichen und betriebstechnischen Gründen, sowie energetischen, brand- und schallschutz- sowie gebäudeschadstofflichen Missständen ist ohnehin nachzugehen.

Unter Modernisierung kann der Austausch von Sanitärobjekten und Heizkörpern, Fliesen und Bodenbelägen sowie sonstigen Belags- und Anstricharbeiten innen und außen, Schreinerarbeiten (Türen, Einbauschränke und Fußleisten) sowie der Ausbau der 110 V Elektroverteilung und die ausreichende Elektroversorung mit 230 V Anschlüssen zu verstehen sein, ggf. auch Austausch der Fenster. Auch Treppenhausmodernisierung, sonstige Gemeinschafts- und Nutzflächen, sowie Außenanlagen sollten in der Modernisierung berücksichtigt werden. Nicht alle genannten Maßnahmen müssen durchgeführt werden, können aber, wie im Falle einer notwendigen Verlegung von Stromsicherungskästen vom Treppenhaus in die Wohnungen, flankierend erforderlich werden. Im genannten Beispiel ist etwa nicht nur das Verputzen der Wandschlitze erforderlich, sondern auch der Neuanstrich der Wände.
Unter „durchgreifender" oder Voll-Sanierung sind einerseits energetische Anforderungen umzusetzen, wie Aufdoppeln der Außenwand- und Dachdämmung, 3-fach Verglasung, Lüftungsanlage, Solarnutzung usw., und andererseits auch Verbesserungen des Zuschnitts, Barrierefreiheit und die Summe aller unter Modernisierung genannter Maßnahmen sowie Komfortverbesserungen wie Balkone, Gegensprechanlagen und eine schnelle Datenleitung.

Insgesamt ergibt sich folgendes Bild:

Direkt nachnutzbar
Positive Beispiele für die Kategorie „direkt nachnutzbar" sind die Wohngebäude 3717, 3733, 3735 und das „Eddy-Haus" (3750), sowie die Sporthalle 3744 A, NATO-Gebäude Nr. 99 und das Verwaltungsgebäude 16, vorbehaltlich der abschließenden Untersuchungen.

Nicht nachnutzbar
Die Kategorie „nicht nachnutzbar" ergibt sich bei sehr vielen Technik- und Verwaltungsgebäuden nördlich, östlich und südlich der Stallungen, also schwerpunktmäßig auf den Campbell Barracks und in Teilen von MTV Nord. Exemplarisch seien hier Gebäude 19, 20, 22, 26, 27, 32, 37, 40, 73, 76 und 93 sowie 3760, 3793 und 3794 (Containergebäude), sowie die Sondergebäude ohne Einzelbetrachtung (Fertiggaragen, „Overwatches", technische Infrastrukturen) nach Aufstellung der Bausubstanz-Erstbewertung des Hochbauamts Heidelbergs genannt. Diese fallen bis auf wenige Ausnahmen insgesamt durch einen schlechten Bauzustand auf, der eine Sanierung nicht rechtfertigen würde und den Abriss nahelegt.

Durchgreifende Sanierung
Wohngebäude der Kategorie „durchgreifende Sanierung" sind im Bereich des Sickingenplatzes (Typ 3B) und im nördlichen Teil von MTV Ost (Typ 1) befindliche Mehrfamilienhäuser, die überwiegend im Vergleich zu den anderen Wohngebäuden im Sanierungsrückstand sind.

Aufgrund von statischen Problemen (Setzungen) und der im Treppenhaus offenen Leitungsführungen, des fehlenden Brandschutzes im Gebäude und der ggf. zu erneuernden Frischwasser- und Elektroinstallationen ergibt sich bei Gebäuden aus Typ 3B die Einstufung „nur mit durchgreifender Sanierung" (3750, 3752, 3753). Aus Typ 1 Gebäuden sind Nr. 3721-3728, Typ 1B das Gebäude Nr. 3716 mit Brand- und Wasserschaden sowie Typ 5-Gebäuden, das Bürogebäude Nr. 3736 zu nennen, die allesamt nicht nur erhebliche Sanierungsrückstände zu verzeichnen haben, sondern es kommen auch noch Bauschäden und –mängel hinzu, Risse, Feuchtigkeitsschäden, Schallschutzprobleme aufgrund der verwendeten Fensterqualitäten und Einbausituationen MTV Ost, nördliche Römerstraße.

Weiterer Sanierungsrückstau zeigt sich in Aufputzmontagen von Leitungen, Putzschäden, Missständen der Haustechnik und bauphysikalischen Mängeln. Innenausbau- oder Bauteiloberflächen sind teilweise in einem schlechten Zustand: Hier sind z. B. einige Innentüren, Fußleisten oder Einbauschränke zu nennen, aber auch Putzoberflächen im Wand- und Deckenbereich. Zum Teil sind alte Deckenverkleidungen aus Blechprofilen oder der „Odenwaldplatte" (enthalten künstliche Mineralfasern) zu erneuern. Der Zustand der Parkettböden ist vor dem Hintergrund der möglicherweise anzuordnenden Schadstoffsanierung zu sehen, und nur im Falle einer guten Grundsubstanz, des Grundrisserhalts und der Unbedenklichkeit von Gebäudeschadstoffen aufzuarbeiten und zu erhalten.
Der fehlende Brandschutz ist zu reklamieren, wie Brandabschlüsse im Dachgeschoss, das Fehlen von Brandschutztüren oder von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen in Treppenhäusern. Rauchwarnmelder oder –anlagen, sowie der Rettungsweg sind zu überprüfen. Sanierungsbedarf besteht ggf. nach negativem Befund im Austausch der Wasserleitungen. Die Trinkwasserqualität darf weder einen zu hohen Gehalt an Chlor und Fluor aufweisen, noch die zulässige Keimzahl im Sinne der Trinkwasserverordnung überschreiten. Hier wird bei Wiederherstellung der Kalt- und Warmwasserbereitung das Frischwasser zu untersuchen sein. Ebenso ist die Umrüstung/ der Ausbau der Elektroinstallationen

110 V/230 V und der Einbau von Zähleinrichtungen zu berücksichtigen.

Die KiTa Nord wurde ebenso nach der Kategorie „durchgreifende Sanierung" bewertet, weil die mit erheblichem Sanierungsaufwand wiederherzustellende Funktion unter Berücksichtigung der deutschen Standards möglich wäre, wenn auch ggf. unwirtschaftlich. Ähnlich verhält es sich mit den Stallungen, mit einem kleinen Teil der Schule, mit Gebäude 18, Gebäude 25, 28 und 37 und mit der Leitstelle vor dem Torgebäude der Campbell Barracks und MTV West.
Beispielweise bedarf das Gebäude 3 einer „durchgreifenden Sanierung" mit entsprechend hohem Aufwand. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude (Ensembleschutz) handelt, gilt es als erhaltenswert, eine Nachnutzung wird angestrebt. Bei Gebäuden dieser Kategorie, für deren Erhaltung es weder aus städtebaulicher Sicht bzw. aus Sicht der Denkmalpflege, noch aus wirtschaftlicher oder funktionaler Sicht gute Gründe gibt, wie z. B. bei der Nachnutzbarkeit von Gebäude 18, ist die Erhaltung im Einzelfall abzuwägen. Bei Gebäude 22 (ehemalige Kutschenhalle, als Werkstatt und Verwaltungsgebäude völlig „überbaut") scheint eine Erhaltung nicht sinnvoll zu sein.

Modernisierung
Aufgrund des stark differierenden Sanierungszustands und der inhomogen Bausubstanz wird die Mehrzahl der Mehrfamilienhäuser der Kategorie „Modernisierung" zugeordnet. Nur wenige sind besser oder schlechter nachnutzbar (und den entsprechenden anderen Kategorien zugewiesen).

Die Wohnhäuser im Bereich MTV Nord und Ost (südlicher Teil) und die Kasernengebäude am Paradeplatz sind überwiegend der Kategorie „Modernisierung" zugeordnet worden, da die Gebäude sanierungsfähig sind und an dieser Stelle einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden können. Das schließt aber zum Teil erhebliche Modernisierungskosten dennoch nicht aus.

Für Bad- und Kücheninstallationen und Oberflächen wie Fliesenbeläge oder Arbeitsplatten gilt bis auf wenige Ausnahmen, dass ein 30 Jahre alter Ausbau nicht mehr ansehnlich und/ oder funktional ist und dass eine Modernisierung erforderlich erscheint. Die undifferenzierte Grundrissgestaltung, teils innen liegende Bäder oder Waschmaschinenräume mit Feuchteproblemen sowie das allgemeine Fehlen von Balkonen machen angesichts zeitgemäßer Wohnansprüche eine Vermietbarkeit fraglich.

Der äußere Zustand der Gebäude der Campbell Barracks scheint auf den ersten Blick in den Regelgeschossen einen guten Eindruck zu machen. Jedoch sind der Innenausbau und der Zustand der ausgebauten Dachgeschosse eher schlecht. Bei den Kasernengebäuden Nr. 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15 verhält sich der Erhaltungszustand der Baukonstruktionen (wie z. B. Decke, Wand und Dach) tendenziell umgekehrt zum Baualter. Während die Vorkriegskonstruktionen bis auf wenige Ausnahmen nach wie vor strapazierfähig und nachnutzbar erscheinen, u. a. dadurch, dass sie gewissen Instandsetzungszyklen unterworfen waren, scheint umgekehrt eine regelmäßige Instandsetzung bei den Nachkriegswohngebäuden ausgeblieben zu sein. An diesen Wohnungsbauten ist erst nach 30 Jahren mit einer Sanierung der Gebäudehülle in den 1980er Jahren ein erster Sanierungszyklus durchgeführt worden: Hier ist der Einbau von Isolierglas-Fenstern, Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und Aufsparrendämmung zu nennen, die Küchen und Bäder wurden (damals) erneuert. Ein neuerlicher Sanierungszyklus ist –bis auf Ansätze bei wenigen Häusern - ausgeblieben. Offenbar wurde zu Beginn des neuen Jahrtausends teilweise eine Schadstoffbeseitigung begonnen, aber nicht konsequent durchgeführt. Die

Bemühungen endeten mitunter beim Aufstellen von Schildern, mit Zugangsverbot der Räume.
Wird heute die durchgreifende Sanierung noch nicht als notwendig oder bezahlbar erachtet, ist bei diesen Gebäuden eine Zwischennutzung mit Modernisierung denkbar, die jedoch zukünftig erhebliche weitere Investitionen notwendig erscheinen lässt.

Instandsetzung
Dieser Kategorie sind einige wenige Wohngebäude des Typs 2 (Nr. 3729, 3731, 3732, 3739, 3742) in MTV Ost und des Typs 1 (3706, 3719) in MTV Nord zuzuordnen. Diese Gebäude zeichnen sich dadurch aus, dass innerhalb der letzten 10 Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat, auf der nun eine Instandsetzung aufgebaut werden kann. In MTV West sind das Bürogebäude 3796 (saniert Anfang 2000), sowie Infrastrukturgebäude Nr. 57 und 60 zu nennen. Die Generator- und Trafostation (Nr. 57) ist zuletzt 1999 umgebaut worden, und ist aufgrund unterirdischer kabelgebundener Infrastrukturen ggf. weiter nutzbar. Das NATO-Kommunikationzentrum (Nr. 60) verfügt ebenfalls über spezifische Infrastruktur (inkl. Funkmast), deren Funktionalität vermutlich noch gegeben wäre, allerdings ist fraglich, inwieweit Interesse an ihrer Nachnutzung besteht.
Weitere Informationen sind den Datenblättern zu den Gebäuden im Anhang zu entnehmen.

4.3.7 Stärken und Schwächen bezüglich des Gebäudebestands

Insgesamt lassen sich auch bei der Betrachtung des Gebäudebestands deutliche Schwächen feststellen.

- Bezüglich der Funktion wird deutlich, dass das vorhandene Wohnungsangebot in den Bestandsgebäuden nicht dem in der Wohnraumbedarfsanalyse definierten Bedarf entspricht. Insbesondere zeichnen sich die Wohngebäude allesamt durch US-typische Grundrisse mit großen bis sehr großen Wohnungen (3-5 Zimmer, 98m²–127 m² Wohnfläche) aus. Die Gebäude sind zudem durchgehend nicht barrierefrei. Mit dem Wohnungsbestand sind auch die in den Leitlinien zur Konversionsentwicklung definierten sektoralen Handlungszielen zum Thema Wohnen kaum realisierbar. Vor allem die Zielsetzungen für sozial gemischtes Wohnen verschiedener Zielgruppen und Wohnformen scheinen allein mit dem Umgang mit dem vorhandenen monostrukturellen Gebäudebestand unter wirtschaftlichen Bedingungen nicht zufriedenstellend erreichbar: Die Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnangebote würde einen grundlegenden Eingriff in die Gebäudesubstanz (z.B. Grundrissänderungen, Herstellung von Barrierefreiheit) erfordern. Mit den hierfür notwendigen Investitionen nähert man sich, v. a. aufgrund der vorgefundenen inneren Gebäudestruktur, jedoch dem Neubaukostenniveau.
- Es bestehen aber auch zahlreiche Schwächen bezüglich der Substanz: So besteht quasi überall Handlungsbedarf (Instandsetzungsbedarf, überwiegend aber Modernisierungs- oder Sanierungsbedarf). Insbesondere ist vor der Nachnutzung eine – bei den Gebäuden mit PAK-Belastung umfangreiche - Gebäudeschadstoffsanierung durchzuführen. Auch energetisch besteht zumindest mittelfristig Ertüchtigungsbedarf. Eine Reihe von Gebäuden insbesondere im Bereich Campbell Barracks ist aufgrund der schlechten Substanz gar nicht nachnutzbar.
- In der potentiellen Entwicklung einer Vielzahl von Bestandsgebäuden liegt aufgrund der Ressourcenersparnis eine Stärke des vorhandenen Gebäudebestands. Dabei sind einzelne Gebäude auch aufgrund ihrer Lage und ihres Erscheinungsbildes sowie ihrer historischen Entwicklung (Denkmalschutz) charaktergebend für das gesamte Untersuchungsgebiet.

4.4 Nahversorgung

Wie bereits im Nahversorgungskonzept der Stadt Heidelberg (siehe Abschnitt 3.5.3) beschrieben, ist der Stadtteil Südstadt unterversorgt und weist kein adäquates Nahversorgungsangebot auf, insbesondere keinen Lebensmittelbetrieb mit hinreichendem nahversorgungsrelevantem Angebot. Dass das Nahversorgungsangebot in der Südstadt nur gering ausgeprägt ist und ein Stadtteilzentrum mit einer Konzentration der Nahversorgungseinrichtungen fehlt, wurde bereits im Jahr 2001 im Rahmen des Stadtteilrahmenplans Weststadt/Südstadt Teil 2, als Entwicklungsdefizit benannt und bis heute nicht gelöst (vgl. Stadt Heidelberg 2000c, S. 45). Im gesamten Stadtteil fehlen Geschäfte, um die Einkäufe des täglichen Bedarfs zu erledigen. Es gibt lediglich einen Weltladen mit einem kleinen Lebensmittelangebot (Milch, Butter, Brot) sowie einen Bäcker (siehe Plan 4.4).

Zwischenzeitlich wurde allerdings das im Nahversorgungskonzept benannte Nahversorgungszentrum im Bereich Sickingenstraße verwirklicht: Nach langjähriger Entwicklungs- und Genehmigungsphase wurde im Jahr 2013 die Verlagerung des bisherigen REWE Standortes in Rohrbach realisiert. Der REWE Markt wurde mit ALDI und dem Drogeriemarkt dm auf einem großflächigen Grundstück unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn" zusammengeführt. Die Eröffnung des Nahversorgungszentrums mit rund 6.000 m² Verkaufsfläche fand im November 2013 statt.

4.4.1 Stärken und Schwächen bezüglich der Nahversorgung

Im jetzigen Zustand ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes im Hinblick auf die Nahversorgung nicht gewährleistet: Der Bedarf, der durch eine zivile Nachnutzung des Gebietes entsteht, kann nicht durch bestehende Angebote außerhalb des Gebietes gedeckt werden, weil die Südstadt bereits jetzt deutlich unterversorgt ist. Trotz des unmittelbar an die Südstadt angrenzenden neuen Nahversorgungszentrums besteht weiterhin ein akuter Missstand in Bezug auf die Versorgung des Stadtteils. Insbesondere der nördliche Teilbereich der Südstadt ist weiterhin mit Lebensmittelgeschäften unterversorgt, die nach dem städtebaulichen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege" fußläufig zu erreichen sind. Bei einer zivilen Nachnutzung muss daher ein entsprechendes Nahversorgungsangebot vor allem im nördlichen Bereich des Gebietes geschaffen werden, um diese Funktionsschwäche zu beheben.
Die aktuelle Situation lässt derzeit keine Stärken im Nahversorgungsbereich erkennen.

4.5 Soziale Infrastruktur

Im östlichen Teilbereich der Südstadt zwischen Römerstraße und Rohrbacher Straße befinden sich öffentliche Einrichtungen wie die St. Michaelskirche, die Markusgemeinde, das Englische Institut, zwei Kindergärten und der einzige Spielplatz der Südstadt zwischen Kirschgarten- und Turnerstraße (siehe Plan 4.4).
Vermisst wird im Gebiet ein Quartierszentrum. So wurde bereits im Jahr 2000 im Rahmen des Stadtteilrahmenplans der fehlender Stadtteilmittelpunkt sowie die damit zusammenhängenden mangelnden Kommunikationsmöglichkeiten kritisiert. Durch ein verbessertes Infrastrukturangebot sollte schon damals die Eigenständigkeit des Stadtteils gefördert werden (vgl. Stadt Heidelberg 2000b). Auch bei den bisherigen Bürgerforen des dialogischen Planungsprozesses zur Südstadt wurde mehrmals die Forderung nach einer neuen lebendigen Stadtteilmitte deutlich zum Ausdruck gebracht.

Aus der Südstadt heraus besteht nach Aussagen des Kinder- und Jugendamtes der Stadt Heidelberg

aktuell kein Bedarf für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Kindertagesstätte). Im Protokoll des Abstimmungstermins mit Dezernat III vom 08. April 2013 wurde festgehalten, dass die Versorgung der angrenzenden Stadtteile Rohrbach, Weststadt und Kirchheim mit KiTa Plätzen für den aktuellen Bedarf ausreichend ist. Bedarfe für neue Kinderbetreuungseinrichtungen werden sich aber zwangsläufig aus der zivilen Nachnutzung der Konversionsflächen ergeben. Selbst bei einer reinen bestandsorientierten zivilen Nachnutzung der Housing-Gebäude für Wohnzwecke werden nach Einschätzung des Fachamtes mindestens zwei neue Kindertagesstätten benötigt. Sollte sich bei der Entwicklung der Konversionsfläche die Zahl der Wohnungen durch Neubau oder Umstrukturierung von Teilgebieten erhöhen, werden entsprechend mehr Einrichtungen benötigt. Das Angebot muss im Zuge der Konversion geschaffen werden.

Gleiches gilt für den Bedarf an Grundschulplätzen. Auch hier gibt es keine Ressourcen, der durch die Nachnutzung der Flächen entstehende Bedarf muss komplett im Zuge der Konversion neu geschaffen werden. Dabei besteht allerdings die Möglichkeit, die entsprechenden Angebote mittelbar zu schaffen: Durch einen schnellen Umzug der naheliegenden Julius-Springer-Schule Berufsschule in das ehemalige Schulgebäude der Mark Twain Village könnten dringend benötigte Räume der Pestalozzi-Grundschule frei werden, die aktuell durch die Julius-Springer-Schule belegt werden. Dadurch würde dort genügend Platz für zusätzliche neue Grundschulklassen und den gestiegenen Betreuungsbedarf geschaffen. Daraus ergibt sich die Konsequenz, dass keine neue Grundschule zur Abdeckung des neu entstehenden Bedarfs im Bereich des Konversionsareals geschaffen werden müsste.

4.5.1 Stärken und Schwächen bezüglich der sozialen Infrastruktur

Da das Gebiet mit Aufgabe der Nutzung durch die US-Army aktuell keine Nutzung erfährt, wurden alle vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen eingestellt. Bei den bisher vorhandenen Einrichtungen handelte es sich um Angebote, die ausschließlich den US-Streitkräften und ihren Angehörigen zur Verfügung standen, wie z. B. Kindertagesstätten, Schulgebäude mit Sportplätzen. Es sind somit entsprechende Gebäudestrukturen vorhanden, die für eine soziokulturelle Nachnutzung in Frage kommen, aber bei denen die baulichen Voraussetzungen im weiteren Planungsprozess konkret geprüft werden müssen.

Auch hier zeigen sich deutliche Funktionsschwächen:
Bedarfe an sozialer Infrastruktur, die durch eine zivile Nachnutzung des Gebietes entstehen, können nicht durch das bestehende Angebot außerhalb des Gebietes gedeckt werden. Bei einer zivilen Nachnutzung muss daher ein entsprechendes Angebot im Gebiet geschaffen werden, um die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu gewährleisten. Dies gilt zum einen für Einrichtungen der Kinderbetreuung und zum anderen für die Grundschulversorgung.
Gleichzeitig besteht aber auch eine Unterversorgung mit soziokulturellen Angeboten, die mit der Entwicklung des Gebietes behoben werden sollte. Solche Angebote sind insbesondere von großer Bedeutung, um das Zusammenwachsen zwischen bestehender Südstadtbevölkerung und den künftigen Neubürgern zu unterstützen.

4.6 Technische Infrastruktur

Bei der Analyse der technischen Infrastruktur werden Versorgungs- und Entsorgungsanlagen unterschieden. Eine Einschätzung zum Zustand der vorhandenen Leitungssysteme auf den Liegenschaften wurde durch die jeweiligen Betreiber der Netze bzw. zuständigen Behörden vorgenommen (siehe Pläne 4.6.1 sowie 4.6.2). Die Leitungssysteme wurden bis zur Übergabestelle an den Gebäuden betrachtet, Leitungen in den Gebäuden selbst unterliegen nicht der Zuständigkeit der Fachstellen, so dass deren Zustand bei der Beurteilung zur Gebäudesubstanz berücksichtigt wurde. Zu beachten ist weiter, dass alle Beteiligten bis zur Übergabe der US-Liegenschaften an die BImA keinerlei Zuständigkeiten oder Kenntnisse der Leitungssysteme auf der Konversionsfläche hatten und auch hier kaum auf Unterlagen zurückgegriffen werden konnte. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich zunächst auf die Teilflächen von Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz (Stadtwerke Heidelberg 2013).

Aus Sicht der Stadtwerke Heidelberg orientiert sich das System der technischen Infrastruktur deutlich nach einem amerikanischen Modell der Ringerschließung. Diese Ausgangssituation ist generell ungünstig, wenn eine zumindest in Teilen bestandsorientierte Nachnutzung der Liegenschaften erfolgen soll. Weitere Erkenntnisse zu folgenden Medien liegen vor:

- Die Wasserleitungen müssen aufgrund von Bauweise, Alter, Lage und der bisherigen Beaufschlagung mit Chlor und Fluor aus Sicht der Stadtwerke Heidelberg erneuert werden. In den Gebäuden, insb. den Wohngebäuden, sind keine separaten Wasseranschlüsse vorhanden.
- Das vorhandene Stromleitungsnetz ist für die Stadtwerke Heidelberg nicht nutzbar, da die Elektroanlagen auf den Konversionsflächen nicht in das vorhandene Netz eingebunden werden können. Die Spannungsebene von 6 kV ist keine gebräuchliche Ebene und die Leitungen im Bereich Mark Twain Village Ost liegen außerhalb des zu erwartenden öffentlichen Verkehrsraums.
- Auch die vorhandenen Beleuchtungsanlagen sind nicht nachnutzbar. Die technischen und kaufmännischen Lebenszeiten der Beleuchtungsmasten und Leuchten sind erreicht. Ein Teil der vorhandenen Leuchten sind in der EU ab 2015 nicht mehr zulässig. Die Standfestigkeit und der Korrosionsschutz der Lichtmasten sind zu prüfen.
- Das Konversionsgebiet wird bereits mit Fernwärme versorgt, was auch für die Zukunft aus Sicht der Stadtwerke und der Stadt Heidelberg als maßgebliches Wärmeversorgungssystem vorgesehen ist. Die vorhandenen Fernwärmetrassen sind weiter nutzbar und befinden sich bereits im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg. Die Fernwärmeleitungen werden dabei durch die vorhandenen Wohngebäude geführt (am einen Gebäudeteil rein, am Gebäudeende wieder raus). Die Lage der Trasse in Form des Ringerschließungssystems erschwert jedoch eine zivile Nachnutzung, da bei Weiternutzung Dienstbarkeiten eingetragen werden müssen. In den Wohngebäuden sind Mengenbegrenzer und Zähler einzubauen, um eine wohnungsbezogene Erfassung des Verbrauchs festzustellen.
- Für die Trafostation im Bereich Mark Twain Village Ost, Bereich Saarstraße wurde ein technischer Erneuerungsbedarf festgestellt, wenn eine Weiterverwendung abschließend definiert wird.

Nach aktueller Einschätzung der Stadtwerke lassen sich diese Erkenntnisse auch auf den Bereich

Mark Twain Village West und Campbell Barracks übertragen, daher wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auf eine umfassende Bestandserhebung wie im östlichen Bereich verzichtet. Allerdings wird seitens der Stadtwerke betont, dass diese generellen Einschätzungen für alle Bereiche bei der zivilen Nachnutzung von Teilgebieten je nach Struktur der Nachnutzung überprüft werden müssen. Dabei gilt die Zielsetzung, bestehende Anlagen möglichst weiterzunutzen.

Die Konversionsfläche wird bereits mit einem Glasfasersystem und TV-Kabel versorgt. Inwieweit diese Leitungen weiter genutzt werden können, ist noch zu prüfen.

Zur Beurteilung des Abwasserkanalsystems lagen dem Abwasserzweckverband Heidelberg eine Schadensdokumentation und Sanierungsplanung aus dem Jahr 2010 vor, zur Verfügung gestellt vom Staatlichen Hochbauamt, Dienststelle Heidelberg. Die Sanierung wurde von den US-Streitkräften nicht mehr durchgeführt, so dass aus den Unterlagen der Ist-Zustand abgeleitet werden kann. Das Abwasserkanalsystem, erbaut im Zeitraum 1950-1955, befindet sich demnach im Bereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand. Eine Sanierung im Falle einer Weiternutzung ist daher zwingend erforderlich. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind dabei im Zusammenhang mit der zukünftigen Nachnutzung zu prüfen. Eine Einschätzung zur Entwässerung des Oberflächenwassers ist nicht erfolgt.
Auch hier wird angenommen, dass diese Einschätzungen auch auf den Bereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks zu übertragen ist. Allerdings sollte auch hier bei der zivilen Nachnutzung von Teilgebieten je nach Struktur der Nachnutzung eine Überprüfung mit dem Ziel erfolgen, bestehende Anlagen möglichst weiternutzen zu können.

4.6.1 Stärken und Schwächen der technischen Infrastruktur

Im Ergebnis der Beurteilung der technischen Infrastruktur zeigen sich sowohl funktionale Missstände bezüglich der Struktur der technischen Infrastruktur als auch Substanzschwächen bezüglich des Zustandes der Anlagen. Eine unmittelbare zivile Nachnutzung der technischen Infrastruktur in der Gesamtheit ist nicht möglich. Hier ist mindestens für Teile eine Sanierung bzw. Neuanlage notwendig. Die bestehende Anbindung an und die theoretische Weiternutzbarkeit des Fernwärmesystems der Stadtwerke Heidelberg stellt eine Stärke des Gebiets dar, die Lage der Trasse hat für die praktische Weiternutzung jedoch eine einschränkende Wirkung.

4.7 Freiflächen und Baumbestand

Mit nahezu 85% unbebauten Flächen zeichnen sich die Konversionsflächen in der Südstadt durch einen sehr hohen Freiflächenanteil aus. Mit der Erfassung und Bewertung dieser Freiflächen und des Baumbestands wurde das Büro EILING Ingenieure GmbH beauftragt. Die Bausteine der Bestandserfassung waren:

- Landschaft / Freiraum / Grünstrukturen
- vorhandenes Straßennetz / ruhender Verkehr

Die Bestandserfassung für den östlich der Römerstraße liegenden Teil des Mark Twain Village und Sickingenplatz erfolgte im Juni 2013. Die Bestandserfassung für den westlich der Römerstraße liegenden Teil des Mark Twain Village und die Campbell Barracks konnte im Januar und Februar 2014 durchgeführt werden. Zudem wurden dabei auch die Bäume erfasst, die sich entlang der Kirschgartenstraße außerhalb der Kaserneneinzäunung befinden und bei der ersten Erfassung für den östlich

der Römerstraße liegenden Teil des Mark Twain Village durch EILING Ingenieure GmbH nicht erfasst wurden. Im Juli und August 2014 wurden ausgesuchte Bäume im Bereich Mark Twain Village einer weitergehenden Untersuchung unterzogen.

Die Erfassung des Baumbestandes erfolgte nach der Methode Visual Tree Assessment (VTA) durch Inaugenscheinnahme vom Boden aus. Die Erfassung erfolgte im unbelaubten Zustand unter Verwendung der mit der Abteilung Grünanlagen der Stadt Heidelberg abgestimmten Parameter und in Abstimmung mit dem Vermessungsamt sowie dem Regiebetrieb Gartenbau des Landschafts- und Forstamtes der Stadt Heidelberg.

Für den Bereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz wurde zudem eine Zustandsbewertung der vorhandenen Straßen-, Weg- und Parkplatzflächen vorgenommen. Für den westlich der Römerstraße liegenden Teil des Mark Twain Village und die Campbell Barracks wurde auf die Durchführung dieser Untersuchung bisher verzichtet.

Die Berichte wurden für die Bereiche Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz im Juli 2013 vorgelegt (vgl. EILING Ingenieure GmbH 2013a), für die Bereiche Heidelberg Mark Twain Village West und Campbell Barracks in der letzten Fassung im Mai 2014 (vgl. EILING Ingenieure GmbH 2014).

Für alle Bereiche wurden zusätzlich Untersuchungen zum Schadstoffgehalt der Straßen- und Nebenflächen durchgeführt. Die Ergebnisse zu den Bereichen Mark Twain Village West und Campbell Barracks sind in dem Gesamtbericht zu den Freiflächen vom April 2014 enthalten (vgl. EILING Ingenieure GmbH 2014). Die Ergebnisse für die Bereiche Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz wurden mit einem eigenen Bericht im Oktober 2013 vorgelegt (vgl. EILING Ingenieure GmbH 2013b).

Im Weiteren sind die Ergebnisse der Bestandserfassungen nach Themen zusammengefasst.

4.7.1 Flächenanteile

Wie bereits zuvor dargestellt, waren zunächst nur die Teilflächen von Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz zugänglich, so dass hier eine separate Betrachtung der Flächen erfolgte. Nach Freigabe der restlichen Flächen im westlichen Areal war auch hier die Bilanzierung möglich. Insgesamt wurden durch das Büro EILING Ingenieure GmbH folgende Flächen im Bestand ausgewiesen (siehe Plan 4.7.1.1 zu den Oberflächen und 4.7.1.2 zur Versiegelung):

- Im Teilbereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz wurden 85.985 m² Freiflächen erfasst. Die Freiflächen teilen sich in 28.435 m² versiegelte und 57.550 m² unversiegelte Flächen auf. Die Grünflächen bestehen zu 53.150 m² aus Rasenflächen, 2.750 m² Pflanzflächen und 150 m² Gehölzpflanzungen. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen betragen 1.230 m².
- Insgesamt wurden für die Bereiche Mark Twain Village West und Campbell Barracks 229.000 m² Freiflächen erfasst. Diese teilen sich auf ca. 98.000 m² Freiflächen in Mark Twain Village West und ca. 131.000 m² Freiflächen für die Campbell Barracks.
- Die Freiflächen für Mark Twain Village West teilen sich auf ca. 47.000 m² versiegelte und ca. 52.000 m² unversiegelte Flächen auf. Die Grünflächen in Mark Twain Village West bestehen zu ca. 47.400 m² aus Rasen, ca. 3.600 m² Pflanzflächen und 435 m² Gehölzpflanzungen. Die

Spiel- und Aufenthaltsflächen betragen ca. 6.300 m². Es befinden sich außerdem ca. 230 m² Hecken auf den Flächen von Mark Twain Village West.

- Die Flächen der Campbell Barracks bestehen zu ca. 78.000 m² aus versiegelten und ca. 53.000 m² unversiegelten Flächen. Die unversiegelten Flächen in den Campbell Barracks bestehen zu ca. 40.000 m² aus Rasenflächen, ca. 2.500 m² Pflanzflächen und ca. 900 m² Gehölzpflanzungen. Des Weiteren gibt es ca. 1.800 m² Hecken auf dem Gelände der Campbell Barracks. Zusätzlich gibt es ca. 7.600 m² an Ascheflächen auf dem Sportplatz (Paradeplatz) auf dem Gelände der Campbell Barracks.

4.7.2 Freiflächen

Die Platz- und Wegeflächen im Teilbereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz lassen sich grundsätzlich in zwei Zustandsstufen einteilen:

- relativ neu angelegte Pflasterflächen (Rechteckpflaster)
- Betonflächen

Die Pflasterflächen sind in fußläufigen Bereichen in einem guten Zustand, die Betonflächen sind durchweg in einem schlechten Zustand. Die Rasenflächen sind generell in einem guten Zustand. Es ist davon auszugehen, dass sich die gewünschte Rasenzusammensetzung nach einigen Schnitten wieder einstellt. Allerdings ist anzumerken, dass die Rasenflächen sehr uneben sind, je nach gewünschter Nutzung sind hier ggf. Instandsetzungsarbeiten erforderlich (siehe Plan 4.7.2). Eine umgehende Nutzung der Freiflächen ist möglich.

Die *Platz- und Wegeflächen* im Teilbereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks lassen sich grundsätzlich in vier Kategorien einteilen:

- Pflasterflächen
- Betonflächen
- Plattenbelag
- Asphaltbelag

Auf den Zustand der Freiflächen im Teilbereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks wurde in den Untersuchungen von EILING Ingenieure GmbH nicht eingegangen, da zunächst nur die Flächenerfassung erfolgen sollte, um darauf basierend das weitere Vorgehen festzulegen.

Spielplätze

In allen Spiel- und Aufenthaltsflächen im Teilbereich im Teilbereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz muss generell der Fallschutz erneuert werden. Die Spielgeräte befinden sich teilweise in einem mittelmäßigen Zustand, teilweise in einem schlechten Zustand. Im Zuge der Untersuchungen zum Teilbereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks wurden die 13 vorhandenen Spielplätze auf den Konversionsflächen visuell begutachtet. Es wurden keine näheren Untersuchungen der Spielgeräte vorgenommen. Es wurde lediglich differenziert in die mögliche weitere Verwendungsmöglichkeit der Spielgeräte oder die notwendige Entsorgung der Spielgeräte.

Zaunanlagen
Der Teilbereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz ist von ca. 1.000 m Stahlbetonzaun mit Sandsteinverkleidung und Stahlgitterelementen sowie von 2.000 m einfachem Stabgitterzaun eingefasst. Die Zaunanlagen im Teilbereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks wurden im Rahmen der Bestandserfassung nicht tiefergehend erfasst. Im Abschnitt 3.6.1 „Bauliches Kulturdenkmal" wurde eine denkmalschutzrechtliche Einschätzung zu den vorhandenen Einfriedungsarten vorgenommen, die wie folgt lautet: „Die Einfriedung dient der Abgrenzung des militärischen Geländes gegenüber der Zivilbevölkerung. Nach Norden, Westen und Süden begnügte man sich mit Maschendrahtzaun zwischen Kunststeinpfosten. Zur Römerstraße zeigt sie eine architektonische Aufwertung in Form gemauerter Pfeiler und Holzlattenzäune. Eine symbolische Funktion erfüllen die zwei Torpfeiler der Hauptzufahrt, die jeweils einen vollplastischen Adler tragen, dessen Krallen ein rundes Medaillon mit Eichblattkranz und Hakenkreuz halten, das Hoheitszeichen der Nationalsozialisten (Mertens/ Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2014, S.10).

4.7.3 Baumbestand

Auf den Konversionsflächen Mark Twain Village und Campbell Barracks wurden im Jahr 2013 und im Jahr 2014 in mehreren Schritten Bestandserfassungen des Baumbestands durchgeführt.

- In den Bereichen Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz wurden im Juni 2013 insgesamt 408 Bäume erfasst, die sich innerhalb der Umzäunung befinden. Das Gebiet der Chapel, das sich innerhalb von Mark Twain Village Ost an der Ecke Rheinstraße/Kirschgartenstraße befindet, war im Jahr 2013 nicht zugänglich. Aus diesem Grund wurden die Stammdaten der Bäume von außerhalb der Umzäunung erfasst und bestimmt.
- Im Februar bzw. März 2014 wurden auf der Fläche von Mark Twain Village West und in den Campbell Barracks insgesamt 772 Bäume erfasst.
- Während der Bestandserfassung im Frühjahr 2014 wurden in MTV Ost alle Bäume erfasst, die sich außerhalb der Umzäunung befinden. Hier wurden 44 Bäume erfasst.

Die Gesamtbaumanzahl auf den oben genannten Konversionsflächen liegt somit bei 1.224 Bäumen (siehe Plan 4.7.3.1). Seit der letzten Vermessung der Bäume wurden 113 gefällt.

Insgesamt befindet sich der Baumbestand in einem ungepflegten und pflegebedürftigen Zustand. Es werden aus Sicht des städtischen Fachamtes generell umfassende Maßnahmen zur Baumpflege an allen Bäumen für notwendig erachtet, um deren nachhaltige Sicherung gewährleisten zu können (vgl. Anlage Zusammenfassender Bericht und vertiefende Untersuchungen für den Bereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks vom Landschafts- und Forstamt vom 31.03.2015).

Nach der Erfassung der Bäume durch das Büro EILING wurden eingehende Untersuchung einzelner Bäume bzw. Baumbestände (z. B. Resistograph) durchgeführt, um abschließende Aussagen zur Vitalität und Erhaltungsfähigkeit der Bäume abzuleiten (siehe Plan 4.7.3.2). Die Durchführung erfolgte arbeitsteilig durch die das Landschafts- und Forstamt/dem Regiebetrieb Gartenbau und das Büro EILING Ingenieure GmbH.

Es wurden bei Wurzelgrabungen in Handschachtung teils schwere Schäden im Wurzelwerk der Bäume festgestellt, welche die Standsicherheit dieser Bäume mindert. Nach Auswertung der Befunde wird

die Fällung von 13 Bäumen im Bereich Mark Twain Village Ost sowie 48 Bäumen im Bereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks durch das Landschafts- und Forstamt der Stadt Heidelberg empfohlen. Hier ist die Schädigung so gravierend bzw. einige Bäume bereits abgestorben und somit die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben, dass eine Fällung von den insgesamt 61 notwendig ist.

Als so genannte Zukunftsbäume wurden aus Sicht des Landschafts- und Forstamtes im Bereich Mark Twain Village Ost 149 und in Mark Twain Village West/Campbell Barracks insgesamt 300 Bäume bewertet. Diese befinden sich in einem vitalten Zustand. Ein aktueller Handlungsdruck besteht derzeit nicht.

Der überwiegende Baumbestand wurde der Kategorie „erhaltenswerter Baumbestand" zugeordnet, im östlichen Bereich der Mark Twain Village 187 Bäume, im westlichen Bereich und Campbell Barracks wiederum ingesamt 428 Bäume. Im Gegensatz zu den vorgenannten Zukunftsbäumen weißt dieser erhaltenswerte Baumbestand teils erhebliche Wurzelschäden auf, befindet sich aber ansonsten einen vitalen und derzeit verkehrssicheren Zustand. Für diesen Baumbestand werden entsprechende pflegerische Maßnahmen empfohlen, um den Erhalt zu sichern.

Die Signatur „markanter Baum/ markante Baumgruppe" kennzeichnet zusätzlich besonders stadtbildprägende Bäume bzw. Baumgruppen. Entsprechender Baumbestand findet sich insbesondere entlang der Römerstraße sowie im Bereich der Chapel mit südlich angrenzender Grünfläche sowie um die ehemalige Kommandeursvilla sowie Kommandantur herum. Die Einzelstellung bzw. charakteristische Baumgruppe sind aus vegetativen und gestalterischen Gesichtspunkten für die Freiraumqualität der Südstadt von besonderem Wert.

Im Einzäunungsbereich Sickingenplatz wurden insgesamt 59 Bäume erfasst, die nach Einschätzung des Landschafts- und Forstamtes in einem überwiegend geschädigten und nicht verkehrssicheren Zustand sind. Es wird daher eine zeitnahe Erfassung, Überprüfung sowie die Einleitung entsprechender baumpflegerischer Maßnahmen empfohlen.

4.7.4 Vorhandenes Straßennetz / ruhender Verkehr

Hierzu erfolgte die Bestandserfassung nur für den Teilbereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz. Zusammenfassend wird im Bericht EILING Ingenieure GmbH bilanziert, dass sich das Straßennetz in der Mark Twain Village Ost in einem mittelmäßig bis schlechten Zustand befindet (siehe Plan 4.7.2).

Ausgehend von den Arbeitspapieren zur Systematik der Straßenerhaltung (AP9) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) wird dabei dargestellt, dass sich 38 % der Flächen in einem guten bis mittelmäßigen und ca. 62 % in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand befinden. Der überwiegende Teil der Flächen wird der Zustandsklasse Ko (schlecht wegen Oberflächenschäden - kurzfristig) und Ku (schlecht wegen Längs- / Querunebenheiten) zugeordnet und hat den Warnwert überschritten, was bedeutet, dass diese Flächen in den nächsten Jahren durch Erhaltungsmaßnahmen erneuert werden müssen (vgl. EILING Ingenieure GmbH 2013a, S. 22). Zudem werden 20% der Flächen der Zustandsklasse M (mittelmäßig) zugeordnet. Diese Zustandsklasse „liegt gerade unter dem Warnwert, was bedeutet, dass diese Abschnitte in den nächsten Jahren den Warnwert überschreiten werden" (ebd., S. 24).

Die straßenbegleitenden Gehwege (siehe auch Abschnitt 4.7.2) sind teilweise saniert (Rechteckpflaster/TT- Pflaster) oder aber noch in Betonoberfläche und dann in einem schlechten Zustand.

4.7.5 Abfallrechtliche Untersuchung der Oberflächenbefestigungen

Im Teilbereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz wurden zur Untersuchung des Aufbaus 16 Sondierungen bis in Tiefen von 1 m unter Fahrbahnoberkante durchgeführt. Die Sondierungen wurden sowohl in Fahrbahnen (Fahrstreifen) und Parkplätzen (Parkflächen und -buchten die überwiegend auf den Fahrbahnflächen markiert wurden), als auch in Nebenflächen (Gehweg, Wege und Plätze etc.) ausgeführt. Die Untersuchung (vgl. EILING Ingenieure GmbH 2013b) kommt zu folgendem Ergebnis:

- Weite Teile der Flächen weisen nicht den für eine Nachnutzungen erforderlichen Schichtenaufbau gemäß RStO auf, insbesondere nicht den erforderlichen Mindestaufbau der Frostschutzschichtstärke.
- Gleichzeitig weisen alle untersuchten Asphaltstraßen Schadstoffgehalte auf, die eine Sanierung erforderlich machen. Zum Teil wurden im gebundenen Asphaltoberbau solch erhebliche Anteile an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt, so dass eine Einstufung als gefährlicher Abfall und ein Deponieklasse II notwendig wird. Auch die ungebundene Tragschicht unterhalb der belasteten Asphaltdeckschicht ist an einigen Stellen stark mit PAK belastet, so dass diese ebenfalls als gefährlicher Abfall und in die Deponieklasse II einzustufen ist.
- Die Frostschutzschicht ist nur in einem Bohrungsbereich aufgrund des Schadstoffgehaltes in Zuordnungsklasse Z2 einzustufen, in den übrigen untersuchten Bereichen ist die Frostschutzschicht, sofern vorhanden, aufgrund nur geringer Schadstoffgehalte in die Zuordnungsklasse Z1.1 einzustufen.

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass sich das Straßennetz im Mark Twain Village Ost in einem schlechten Zustand befindet, was einen frostsicheren Aufbau und die Schadstoffbelastung betrifft.

Im Teilbereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks wurden zur abfallrechtlichen Untersuchung der Oberflächenbefestigungen (Asphaltflächen, Ascheflächen) inklusive ungebundener Oberbau an insgesamt 22 Punkten Untergrundaufschlüsse abgeteuft, d. h. es wurden vertikale punktuelle Grabungen vorgenommen und aus den jeweiligen Schichten Materialproben entnommen. Das Untersuchungsprogramm sah vor, zunächst alle Asphaltkerne auf ihren PAK-Gehalt zu analysieren. Im zweiten Schritt wurden dann auch die Bodenproben des Unterbaus auf PAK analysiert, an denen die (darüberliegende) Asphaltschicht als teerhaltig eingestuft wurde. Zusätzlich wurden ausgewählte Bodenproben des ungebundenen Oberbaus auf die Parameterliste der VwV Bodenaushub und Aschebahnen sowie deren ungebundenen Oberbauten abfallrechtlich untersucht. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar (vgl. EILING Ingenieure GmbH 2014):

An 5 Bohrpunkten wurde teerhaltiger Asphalt (PAK-Gehalt > 200 mg/kg TM) festgestellt. Die belasteten Asphaltflächen befinden sich:

- Elsa-Brandström-Straße (RKS 16)

- Zengerstraße (RKS14)
- Roeblingstraße (RKS13)
- Straße (RKS 10)
- Parkplatz (RKS 09) im westlichen Teil der Liegenschaft.

Die belasteten Flächen wurden visuell begutachtet und anhand der Straßenstruktur die Flächengröße bestimmt. Aufgrund der gleichen Oberflächenbeschaffenheit wurde beschlossen, für die belastete Elsa-Brandström-Straße die anliegende Astorstraße mit einzubeziehen. Durch die gleiche Oberflächenbeschaffenheit der Zengerstraße und der Roeblingstraße wurde der komplette Bereich einschließlich Teilen der Rheinstraße sowie der Edisonstraße als belastet angesehen. Für den Parkplatz (RKS 09) im westlichen Teil wurde anhand der Abgrenzung des Parkplatzes zu den Straßenflächen dem kompletten Parkplatz eine potentielle Belastung zugewiesen. Die ebenfalls belastete Straße (RKS 10) wurde eingegrenzt von der westlichen Begrenzung der Campbell Barracks bis zum Übergang zu dem Friedensgebäude im Osten. Dies wurde aufgrund der Tatsache festgelegt, dass die Straßen rund um das Friedensgebäude eine andere Oberflächenbeschaffenheit aufgrund des Alters aufweisen.

Die Größe der belasteten Asphaltflächen beläuft sich auf ca. 19.500 m². Davon befinden sich ca. 6.000 m² in MTV Nord und ca. 13.500 m² in den Campbell Barracks.

Die Überprüfung der Proben des ungebundenen Oberbaus, an denen die (darüberliegende) Asphaltschicht als teerhaltig eingestuft wurde, ist unauffällig. Relevante teerhaltige PAK-Konzentrationen wurden nicht festgestellt. Die Ergebnisse der gemäß Vorgabe untersuchten ungebundenen Oberbauten unterhalb betonierter Flächen ergeben, dass in den untersuchten ungebundenen Oberbauten die jeweiligen Zuordnungswerte bis einschließlich Z1.2 eingehalten werden. Damit ist zunächst theoretisch eine Verwertung des im Rahmen des Konversionsprojekts anfallenden Bodenaushubs auch außerhalb von Deponien möglich. Es ist jedoch zu beachten, dass die Verwertung des Bodenaushubs eingeschränkt bzw. nicht möglich sein kann, nämlich dann, wenn einerseits keine Verwertungsmöglichkeiten (z. B. im Rahmen technischer Bauwerke) zur Verfügung stehen oder wenn andererseits aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften des Bodenaushubs eine Verwertung (z. B. im Rahmen von Baumaßnahmen) abgelehnt wird.

Neben den belasteten Flächen konnten anhand der Untersuchungsergebnisse festgestellt werden, dass einige mit Bohrproben untersuchte Straßen einen ungenügenden Straßenaufbau aufweisen. Diese müssen daher, ebenso wie die belasteten Flächen, zurückgebaut und entsorgt werden.

Die Ergebnisse der chemischen Analytik im Bereich der Aschefläche des Paradeplatzes zeigen, dass deutlich erhöhte Arsen- und Thalliumgehalte festzustellen sind. Der ungebundene Oberbau des Ascheplatzes (Schlacke) weist erhöhte PAK (37,1 mg/kg) und Schwermetallgehalte (Arsen 51,4 mg/kg) auf. Aufgrund der Entstehung von Dioxinen bei Verbrennungsprozessen empfiehlt das Büro EILING Ingenieure GmbH, die Asche vorsorglich auf den Parameter Dioxin zu analysieren. In vergleichbaren Fällen wurden Ascheflächen wegen erhöhter Dioxinwerte für eine weitere Nutzung gesperrt. Die Aschebahn ist als Deponieklasse 0 und die Schlacke als Deponieklasse I zu deponieren. Die Größe der belasteten Aschefläche beläuft sich auf ca. 7.500 m².

In der Gesamtschau stellt sich die Belastungssituation somit im Bereich im Teilbereich Mark Twain

Village West und Campbell Barracks eher heterogen dar. Die abfallrechtlichen Untersuchungen haben ergeben, dass sich einige belastete Bereiche auf der Konversionsfläche befinden (siehe Plan 4.7.5). Diese müssen zurückgebaut und entsorgt werden. Ebenso müssen einige Flächen aufgrund des ungenügenden Aufbaus zurückgebaut werden. Für andere Flächen könnte eine Nachnutzung geprüft werden.
Hinweis: Die in diesem Abschnitt dargestellten Untersuchungsergebnisse beziehen sich nur auf die Belastungen der Oberflächenbefestigungen. Die Ergebnisse der Untersuchungen zu Bodenaltlasten finden sich im Abschnitt 4.10 „Altlasten".

4.7.6 Stärken und Schwächen bezüglich des Freiflächenbestands

Der hohe Anteil an Freiflächen, der vorhandene Baumbestand und insbesondere die großen, zentralen Freiflächen des Gartens an der Kommandantur sowie des Paradeplatzes gehören zu den Stärken des Gebietes. Besonders der umfangreiche Baumbestand mit einer Vielzahl an stadtbildprägenden Baumgruppen und Einzelbäumen stellt eine besondere erhaltenswerte Freiraumqualität im Untersuchungsgebiet dar. Allerdings ist auch hier eine ganze Reihe von Schwächen zu konstatieren.

- Funktionsschwächen ergeben sich vor allem aus dem Fehlen von attraktiven Grüngestaltungen sowie Vernetzungen innerhalb des Gebietes und mit den benachbarten Gebieten. Insbesondere fehlt eine erkennbare Differenzierung in Räume mit öffentlichem und mit privatem Charakter.
- Bezüglich der Substanz stellt zum einen der hohe Versiegelungsgrad insbesondere im Bereich der Campbell Barracks eine Schwäche dar.
- Zum anderen ergibt sich eine Schwäche bezüglich der Substanz der versiegelten Wegeflächen. Eine Nachnutzung insbesondere als öffentliche Verkehrsflächen ist hier angesichts des Zustands, der Schadstoffbelastungen sowie des Schichtenaufbaus für einige Bereiche nicht möglich, für andere zumindest fraglich. Dabei ist nicht nur die technische, sondern auch die verkehrliche Eignung der vorhandenen Wege für eine künftige innere Erschließung (Wegeführung; Standards) zu berücksichtigen (siehe die Ausführungen zur Erschließung im Abschnitt 4.2). Zudem ist für die Frage einer möglichen Nachnutzung der Zustand der häufig unter den vorhandenen Wegen liegenden leitungsgebundenen Infrastruktur zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 4.6).

4.8 Arten- und Biotopbestand

Für die Außenbereiche der Teilgebiete Mark Twain Village östlich der Römerstraße sowie Sickingenplatz wurde im Mai 2013 das Büro EILING Ingenieure GmbH mit der Erfassung der vorhanden Biotop- und Artenschutzflächen sowie faunistischen Erhebungen inklusive einer Erfassung der dämmerungs- und nachtaktiven Vogelarten und Fledermäuse beauftragt. Die Erfassung erfolgte im Juni und Juli 2013. Darüber hinaus wurde die Erfassung des Fledermausvorkommens für die komplette Konversionsfläche Mark Twain Village und Campbell Barracks vorgenommen. Untersucht wurde hier zwischen den Monaten Mai bis August 2014. Ergänzend wurden in diesem Zeitraum Bestandserfassungen im Rahmen der Erstellung eines bio-ökologischen Gutachtens durch die Firma BIOPLAN mit den Schwerpunkten Gebäudebrüter, Reptilien und Heuschrecken durchgeführt. Der abschließende Bericht von EILING Ingenieure vom 09. Juli 2013/ 29. August 2013 (vgl. EILING Ingenieure GmbH 2013a), das Gutachten zur Erfassung der Fledermäuse von Dipl.-Biologin Heinz (vgl. Heinz 2014a, Heinz 2014b) sowie das bio-ökologische Gutachten von BIOPLAN vom 15.09.2014 (vgl. BIOPLAN Gesellschaft für

Landschaftsökologie und Umweltplanung 2014) - beide jeweils für die gesamte Konversionsfläche - liefern folgende Ergebnisse:

Biotoptypen
Das unbebaute und unversiegelte Gelände des Untersuchungsbereichs Mark Twain Village Ost sowie Sickingenplatz ist vor allem durch durchgewachsene Park-/Nutzrasen unterschiedlicher Ausprägung charakterisiert, zudem finden sich Rabatten, Baum- und Gehölzbestände und vereinzelte anthropogene Sand-/Rohböden (siehe Plan 4.8.1).
Die durchgewachsenen Park-/Zierrasen sind sehr wüchsig und überwiegend dicht und mehrschichtig (Obergräser, Kräuter, Untergräser); die Artenzahl wird im Durchschnitt als mittel eingestuft. Der überwiegende Teil der durchgewachsenen Park-/Nutzrasen ist bezüglich des Standortes der frischeren Ausprägung zuzuordnen. Allerdings finden sich insbesondere im nördlichen Bereich von MTV-Ost und im Bereich Sickingenplatz auch Flächen ruderaler Ausprägung mit kleinflächigen Dominanzbeständen. Die zentrale Grünfläche im Bereich Sickingenplatz stellt sich als ruderalisiert mit teilweise beginnender Verbuschung dar. Bezüglich der Zuordnung gemäß dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten von Arten, Biotope, Landschaft der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) führt das Gutachten aus:
„Aufgrund der ursprünglichen Funktion sind die beschriebenen Grünflächen gemäß Schlüssel LUBW dem Biotoptyp Zierrasen 33.80 [00] zuzuordnen. Aufgrund der eingestellten Nutzung und Entwicklung entsprechen sie allerdings eher dem Biotoptyp Wirtschaftswiesen mittlerer Standorte 33.40 [00]“ (EILING Ingenieure GmbH 2013a, S. 10).

Auf der Grünfläche im Inneren der U-förmigen Bebauung Sickingenplatz findet sich zentral zudem ein kleinerer Bereich mit anthropogenen Sand-/Rohbodenflächen mit schütterer Pioniervegetation. Die Artenzahl wird als mittel eingestuft. Gemäß Schlüssel LUBW entsprechen diese am ehesten den kiesigen oder sandigen Aufschüttungen (21.50).

Im direkten Außenbereich der Wohngebäude findet sich eine Vielzahl durchgewachsener Ziergrünflächen (Gehölzpflanzungen und Staudenpflanzungen, Rabatten). Gemäß Schlüssel LUBW handelt es sich um den Biotoptyp 60.51 (Blumenbeet oder Rabatte). Über das gesamt Untersuchungsgebiet verstreut finden sich vor allem entlang der Straßen und Wege zudem Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume (Biotoptyp 45.00 LUBW).

Insgesamt wird die Bedeutung der Flächen gemäß Schlüssel LUBW als Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion mittlerer Bedeutung eingestuft, aufgrund des Initialstadiums gilt dies auch für den Bereich der anthropogenen Sand-/Rohbodenflächen.

Die Gebäude im Untersuchungsbereich Mark Twain Village Nord liegen in z. T. weitläufigen parkartigen Bereichen, die überwiegend aus Zierrasenflächen sowie einheimischen und fremdländischen Gehölzen bestehen. In verhältnismäßig wenigen Bereichen kommt Zierrasen mit Trockenheitsanzeigern oder grasreiche Ruderalvegetation. Im Park rund um die Offiziersvilla findet sich ein teilweise älterer Baumbestand sowie Heckenstrukturen und Flächen mit Bodenbedeckern wie Efeu. Im Bereich der Campbell Barracks befinden sich zwischen den Gebäuden zumeist Zierrasenflächen mit einheimischen und fremdländischen Bäumen. Nach Westen hin, v. a. in den Randbereichen, treten häufiger Flächen mit Zierrasen mit Trockenheitsanzeigern, grasreicher oder ausdauernder Ruderalflur auf. Im

Süden befinden sich drei schützenswerte Bäume: zwei Eichen und eine Kulturbirne. Diese Bäume scheinen älter als die gesamte Kasernenanlage zu sein und könnten anhand von Alter und Struktur Lebensstätte besonders streng geschützter Wirbelloser sein (Holzkäfer) (vgl. BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung 2014, siehe Plan 4.8.2).

Fauna Vogelfauna
Das nachgewiesene Artenspektrum der Vogelfauna im gesamten Untersuchungsgebiet zeigt sich mit 27 Vogelarten als relativ artenreich. Die Vogelarten sind überwiegend charakteristisch für gehölzreiche Grünflächen in Siedlungsnähe. Die im deutlich anthropogen beeinflussten Untersuchungsgebiet erfasste Vogelfauna entspricht sowohl in der Anzahl als auch in der Zusammensetzung der Arten dem regionalen Erwartungswert. Unter den erfassten Vögeln befinden sich gebäudebewohnende Arten. Gefährdete oder in Vorwarnlisten geführte Arten sind vorhanden (Dohle, Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Turmfalke) und kommen in mittlerer Dichte vor. Insgesamt wird die Vogelfauna des Mark Twain Village als mittelwertig eingestuft.

Dämmerungs- und nachtaktive Arten konnten in der Nachterfassung nicht nachgewiesen werden. Allerdings weist das Gebiet durch seine parkähnliche Anlage und dem Vorkommen alter Bäume tendenziell geeignete Habitatstrukturen, insbesondere für bestimmte Eulenarten auf. Die parkähnliche Struktur mit alten Bäumen und das zusätzliche Angebot an unbewohnten Gebäuden bieten zudem vielfältige Lebensraumstrukturen für einige Fledermausarten.

Fledermäuse
Im Rahmen der Fledermauserfassungen konnten somit sieben verschiedene Arten festgestellt werden.

Die Untersuchungen sollten Antworten auf die folgenden Fragen liefern:

- Welche Fledermausarten kommen mit welcher Häufigkeit im Gebiet vor?
- Gibt es Hinweise auf Fledermausquartiere (Wochenstuben) im Gebäude- oder Baumbestand des Planungsgebietes?
- Welche Bedeutung hat das Untersuchungsgebiet als Jagdgebiet für Fledermäuse?
- Befinden sich im Gebiet Flugstraßen von Fledermäusen?
- Wie ist das Untersuchungsgebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für die Fledermausfauna zu bewerten?
- Mit welchen Auswirkungen ist zu rechnen, wenn das Vorhaben umgesetzt wird?
- Sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen erforderlich und möglich?

Zusätzlich zu nächtlichen Untersuchungen sollten auch ausgewählte Gebäude exemplarisch untersucht und deren Potenzial als Fledermausquartier erfasst werden. Die Auswahl der Gebäude erfolgte durch das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie sowie das Stadtplanungsamt.

Im Ergebnis kann man festhalten, dass in allen untersuchten Gebieten Jagdgebiete der verschiedenen Fledermausarten zu finden sind und Maßnahmen zum Schutz der Kolonien getroffen werden müssen. Im Umkreis von Fledermausquartieren spielt die Erhaltung der Jagdgebiete und Flugkorridore eine sehr wichtige Rolle. Schon der Verlust eines Teil-Jagdhabitates kann Auswirkungen auf die lokalen

Fledermausvorkommen haben. Für Wochenstubenkolonien ist es besonders wichtig, dass in der direkten Umgebung des Quartiers insektenreiche Jagdgebiete vorhanden sind und dass diese über Grünkorridore und Gehölzstrukturen auch gut erreichbar sind. Veränderungen im direkten Umfeld eines Quartiers, z.B. durch den Verlust naturnaher Flächen, den Wegfall vernetzender Grünkorridore oder Störungen durch Bau- und Verkehrslärm können eine starke Beeinträchtigung der Wochenstubenkolonie bedeuten. Versiegelte Flächen (Gewerbeflächen, Wohnbebauung, Straßen) sowie Grünflächen und Gärten mit nichtheimischen Gehölzen und Stauden oder Steingärten bieten Fledermäusen kein Nahrungspotenzial.

Reptilien
Das Untersuchungsgebiet weist zudem neben typischen Kleinstrukturen sowie den sonnenexponierten Spielplatzstrukturen insbesondere durch die vereinzelten Sand-/Rohbodenflächen geeignete Habitatstrukturen für Reptilien auf. Im Rahmen der Reptilienerfassung durch BIOPLAN konnten 5 Zauneidechsen sowie 27 Mauereidechsen (jeweils streng geschützt nach § 7 BNatSchG), insbesondere entlang der Grenzstrukturen im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, nachgewiesen werden.

Heuschrecken
Im Untersuchungsgebiet wurde ein für den Naturraum stark eingeschränktes Artenspektrum an Heuschrecken erfasst. Insgesamt wurden 9 Heuschreckenarten nachgewiesen, von denen vier auf der Roten Liste Baden-Württembergs verzeichnet sind und eine Art nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt ist. Das kleinere Artenspektrum weist auf die eingeschränkte Vielfalt der Standorte und Lebensraumausbildungen sowie eine erst in jüngster Vergangenheit erfolgte Besiedlung hin. Das Gebiet besitzt insgesamt wegen des Vorkommens einiger auf der Roten Liste Baden-Württembergs verzeichneter Arten, von denen nicht alle im Gebiet bodenständig sein dürften, eine höchstens mittlere regionale Bedeutung für die Artengruppe der Heuschrecken. Die wertgebenden Arten Blauflügelige Ödlandschrecke und Wiesengrashüpfer treten nur in geringen Populationsdichten auf.
Der durch heimische Arten geprägte Baumbestand zeigt nur vereinzelt beginnende Fäulnis und Totholzausprägung. An den überwiegend intakten Stämmen ergaben sich im Rahmen der Begehungen keine Hinweise auf das Vorkommen von xylobionten Insekten (vgl. BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung 2014).

4.8.1 Stärken und Schwächen bezüglich des Arten- und Biotopbestands

Hier lassen sich aktuell keine ausgeprägten Schwächen feststellen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind aktuell keine unüberwindbaren Probleme für eine Nachnutzung der untersuchten Konversionsflächen Mark Twain Village sowie Campbell Barracks zu erkennen. Allerdings sind vor einer Umnutzung vertiefende Untersuchungen und artenspezifische Maßnahmen durchzuführen. Insbesondere sind vor der Durchführung von Baumaßnahmen und Baumfällungen Gebäude und Habitatbäume auf Vögel und Fledermäuse zu prüfen.

Damit den Fledermäusen die Konversionsfläche auch weiterhin als Jagdgebiet mit einem ausreichend großen Nahrungsangebot zur Verfügung steht und geeignete Flugkorridore erhalten bleiben, müssen entsprechende Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Art vorgenommen werden.
Bei der Planung dürfen nicht nur städteplanerische, gestalterische, energetische und andere wichtige

Aspekte eine Rolle spielen, sondern auch der Artenschutz. Dies betrifft neben den Grünflächen auch die Gebäude. Viele Tierarten leben im direkten Wohnumfeld des Menschen und sind auf ein ausreichend großes Quartier-, Nistplatz- und Nahrungsangebot angewiesen.
Besonders die Fledermäuse, aber auch viele andere Tierarten, haben in den letzten Jahrzehnten unter anderem deswegen große Bestandseinbußen erfahren, weil viele Quartiere zerstört wurden und die heutige Bauweise nur wenige Quartiermöglichkeiten bietet: Dachstühle werden isoliert und ausgebaut, viele potenzielle Spaltenquartiere werden verschlossen und es werden häufig Baumaterialien verwendet, die Fledermäusen keine Hangplatzmöglichkeiten bieten (Fassaden aus Glas und Metall, glatte Wände aus Trapezblech, Kunststoffverkleidungen usw.). Dies trifft in hohem Maße auch für die Gebäude im Bereich der untersuchten Konversionsflächen zu. Alle untersuchten Dachstühle (bis auf 3796) wären als Fledermausquartier sehr gut geeignet, die Tiere wurden aber im wahrsten Sinne des Wortes „ausgesperrt". Vermutlich gilt das auch für den übrigen, bisher nicht untersuchten Gebäudebestand (vgl. Heinz 2014a, Heinz 2014b).

4.9 Immissionen / Lärm

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde das Büro WSW & Partner GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Im Zentrum des Gutachtens stand die Erhebung des Verkehrslärms im Gebiet. Als Schallquellen wurden die Schienenstrecke 4000, die Römerstraße, die Feuerbachstraße, die Rheinstraße, die Saarstraße, die Sickingenstraße, die Karlsruher Straße, die Kirschgartenstraße, die vorhandenen Gewerbebetriebe „Im Bosseldorn", zukünftige Gewerbebetriebe auf der Konversionsfläche, der geplante Nahversorger im Bereich der Rheinstraße sowie die Sportanlagen westlich der Elsa-Brandström-Straße berücksichtigt. Die Verkehrszahlen für die maßgeblichen Straßenabschnitte wurden von der PTV Transport Consult GmbH zur Verfügung gestellt (vgl. Abschnitt 4/ Erschließung), die Prognosezahlen für die Schienenstrecke von der Deutschen Bahn AG. Ein Zwischenbericht wurde im November 2013 vorgelegt (vgl. WSW & Partner GmbH 2013). Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans MTV Nord wurde von WSW & Partner GmbH eine Aktualisierung des Schalltechnischen Gutachtens durchgeführt und dabei einzelne Aussagen konkretisiert (vgl. WSW & Partner GmbH 2015). Die Gutachten kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm Tag
Am Tag von 06:00-22:00 Uhr stellt die Römerstraße die Hauptlärmquelle dar (siehe Plan 4.9.1 sowie Anlage WSW & Partner GmbH 2015 mit Plandarstellung vom 08.07.2015). An den Gebäuden entlang der Römerstraße werden die höchsten Beurteilungspegel ermittelt, an den der Römerstraße zugewandten Fassaden liegen die Werte zwischen 69 und 73 dB(A). An den seitlichen Fassaden treten knapp 5 dB geringere Werte auf. Wenn an der Römerstraße geschlossene Baukörper vorgesehen sein sollten, ergeben sich an der Rückseite zu diesen hoch belasteten Gebäuden Beurteilungspegel unter 55 dB (A), die somit den Orientierungswert von 55 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten einhalten würden. Ab einer Belastung von 70 dB(A) am Tage wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung erreicht, der gemäß Gutachten in Literatur und Rechtsprechung angesetzt wird.

An den weiter entfernt gelegenen Gebäuden von der Römerstraße liegen die Belastungen unter 55 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag eingehalten. Gemäß Gutachten von 2013 sind die Orientierungswerte in Grenzen und

unter Vorliegen gewisser Voraussetzungen der Abwägung zugänglich. Der Abwägungsspielraum wird im Allgemeinen mit 5 dB(A) angegeben. „Das heißt, dass in Bereichen in Allgemeinen Wohngebieten unter Umständen auf weitere Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, wenn 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden" (ebd., S. 1).

Schalltechnisch unproblematisch sind tagsüber die der Kirschgartenstraße und der Elsa-Brandström-Straße zugewandten Fassaden. Hier wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Im weiteren Planungsverfahren ist zu prüfen, ob aufgrund des zu erwartenden Verkehrs auf der Elsa-Brandström-Straße weitere relevante Geräuscheinwirklungen hervorgerufen werden. Eine Ausnahme stellt hier der zur Schienenstrecke nächstgelegene Bereich an der Kreuzung Elsa-Brandström-Straße/Feuerbachstraße dar. Hier wirkt sich am Tag auch die Schienenstrecke Heidelberg-Bruchsal aus, sodass an den nächstgelegenen Gebäuden Beurteilungspegel zwischen 58 und 68 dB(A) erreicht werden. Entlang der Rheinstraße treten Beurteilungspegel zwischen 59 bis 67 dB(A) auf. Teilweise wird auch der für Kerngebiete herangezogene Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten.

Auf den Freiflächen in den Blockinnenbereichen wird bei Realisierung einer geschlossenen Bauform eine gute schalltechnische Qualität erreicht. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten. Sollte die Baustruktur jedoch unverändert bleiben, werden Schallbelastungen mit Werten von bis zu 68 dB(A) erreicht, also die Grenzwerte überschritten. Hier wäre die Aufenthaltsqualität aus schalltechnischer Sicht als sehr gering einzustufen. Die breiten Öffnungen zur Römerstraße würden sich dabei aus schalltechnischer Sicht sehr ungünstig auswirken.

Verkehrslärm Nacht
Wesentlich problematischer stellt sich die Situation in der Nacht von 22:00-06:00 Uhr dar (siehe Plan 4.9.2 sowie Anlage WSW & Partner GmbH 2015 mit Plandarstellung vom 08.07.2015). Neben der Römerstraße tritt hier die Schienenstrecke als pegelbestimmende Schallquelle hinzu. In der Nacht ist auf der Schienenstrecke in der Prognose ein deutlicher Zuwachs an Güterzügen zu verzeichnen, der dazu führt, dass die Schienenstrecke in der Nacht 5 dB lauter als am Tag ist. Nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überschritten. Nächstgelegen zur Bahn treten an einem exponierten Gebäude Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) auf.

Neben diesen besonders problematischen Bereichen stellt sich die Situation nachts jedoch auch insgesamt kritisch dar: Durch die Kombination des Lärms von Römerstraße und Schiene wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) flächendeckend überschritten. Allerdings wird größtenteils auch der Wert von 50 dB(A) überschritten, der sich mit Berücksichtigung des Abwägungsspielraums von 5 dB ergibt. Östlich der Römerstraße stellt sich die Situation an der 2. Gebäudereihe entlang der Kirschgartenstraße etwas günstiger dar, da der Abstand zur Schienenstrecke größer ist und hier im Wesentlichen die Lärmquelle die Römerstraße ist. Die Orientierungswerte werden teilweise an den der Kirschgartenstraße zugewandten Fassaden eingehalten.

Gewerbelärm
Eine erste Einschätzung des Büros WSW & Partner GmbH im Gutachten von 2013 wurde auch zum Thema Gewerbelärm vorgelegt. Als relevante Schallquellen wurden hier das Gewerbegebiet „Im

Bosseldorn" und weitere gewerblich genutzte Flächen im Umfeld betrachtet. Im Ergebnis werden in weiten Teilen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten, eine Ausnahme machen hier lediglich die nächstgelegenen Gebäude am Sickingenplatz. Zur Konkretisierung der sich daraus ergebenden Anforderungen wird für die planerische Vertiefung eine Prüfung der Betriebstätigkeit der an den Sickingenplatz angrenzenden Gewerbebetriebe empfohlen.
Die Lärmauswirkungen durch den geplanten Nahversorger an der Rheinstraße, östlich der Römerstraße wurden von WSW & Partner GmbH im Gutachten von 2015 bewertet. Die Experten kommen zu der Einschätzung, dass die Andienung vom Grundsatz her verträglich abgewickelt werden kann. Konkrete Anforderungen an die Ausgestaltung der Andienungszone und an die Stellplätze sind im weiteren Planungsverfahren zu konkretisieren.

Sportlärm
Um eine Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen westlich der Elsa-Brandström-Straße in Hinblick auf eine Lärmbelalstung für eine angrenzende Wohnnutzung zu bewerten, ist durch WSW & Partner GmbH 2015 eine erste Einschätzung erfolgt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass Nutzungen der Sportanlagen und entsprechender PKW-Verkehr nach 22 Uhr zu einer Überschreitung der zulässigen Lärmwerte kommen könnte. Es wird daher empfohlen, die Nutzung der Sporthalle mit hoher Zuschauerbeteiligung auf 21:30 Uhr und den Trainingsbetrieb auf 22:00 Uhr zu beschränken. Eine Nutzung des Sportplatzes zwischen 20 und 22 Uhr (Fußball bis ca. 20:30 Uhr) zu Trainingszwecken ist möglich.

4.9.1 Stärken und Schwächen bezüglich Immissionen / Lärm

Die schalltechnische Situation widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Gebiet und stellt einen klaren städtebaulichen Missstand dar. Durch den Verkehrslärm liegen sowohl am Tag als auch in der Nacht die Geräuscheinwirkungen an einem Teil der Gebäude in einer Größenordnung, die dem Belang des Schallschutzes besondere Bedeutung zukommen lassen. Hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms wird die Erarbeitung und Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich.

Dabei sind neben der Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen) in den besonders stark verlärmten Bereichen ggf. auch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes notwendig. Im Gutachten von 2013 werden vor diesem Hintergrund in einem 1. Entwurf auf Basis überschlägiger Berechnungen eine Reihe entsprechender Schallschutzmaßnahmen überprüft, i. e.:

- Errichtung einer Lärmschutzwand von 3,50 m Höhe entlang der Bahnlinie.
- Errichtung von Lärmschutzwänden westlich und östlich der Römerstraße (überprüft wurden hier verschiedene Höhenvarianten von 2 m bis 8 m).
- Errichtung einer ergänzenden Bebauung westlich und östlich der Römerstraße. (Überprüft wurden hier die Bereiche nördlich der Rheinstraße; dabei ergibt sich, dass eine ergänzende Bebauung die gleiche abschirmende Wirkung erzielen kann wie eine Lärmschutzwand).
- Verengung der Römerstraße auf jeweils einen Fahrstreifen je Fahrtrichtung. (Dabei ergibt sich, dass die Minderungen durch diese Maßnahme sehr gering sind und sich die grundsätzliche schalltechnische Situation durch die Maßnahmen nicht verändern würde).

Aus der Lage des Gebiets und der verkehrsinfrastrukturellen Erschließung resultiert der künftige, jedoch bereits jetzt ablesbare, urbane Charakter des Gebiets, welcher durchaus als Stärke zu fassen ist. Oben aufgeführte Reduzierungsmöglichkeiten der schalltechnischen Belastung, speziell in den Wohnbereichen, gilt es im weiteren Prozess der städtebaulichen Vertiefung zu konkretisieren. Eine weitere Stärke des Gebiets resultiert aus dem verhältnismäßig geringen Eintrag von Gewerbelärm trotz der Nähe zum Gewerbegebiet Im Bosseldorm. Wie im Gutachten von WSW & Partner von 2013 aufgeführt, werden nur im Bereich nahegelegener Gebäude am Sickingenplatz die Grenzwerte nicht eingehalten.

4.10 Altlasten

Bezüglich der Altlastensituation stützen sich die bisherigen Erkenntnisse auf die Aussagen aus dem Altlastenkataster der Stadt Heidelberg sowie der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen auf allen Konversionsarealen in Heidelberg aus den Jahren 2012 und 2014. Der Umweltbericht des Übergabeprotokolls der US-Streitkräfte liegt noch nicht vor, genauer gesagt wurde der „Environmental status report" vom 16.01.2013 nicht an die Stadt Heidelberg bzw. die NH ProjektStadt ausgehändigt, aber vom BImA Gutachter Roth & Partner in Bezug genommen. Gemäß dem Altlastenkataster der Stadt Heidelberg mit Stand März 2011 besteht ein Verdacht auf Kontamination im Untersuchungsbiet auf einer Fläche (siehe Plan 4.10.1):

Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg führt in seinem Boden- und Altlastenkataster die nördlich der Sickingenstraße gelegene Abgrabung als „Altablagerung in einer ehemaligen Kiesgrube" (vgl. Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie 2012). Die Fläche ist bebaut. Es handelt sich um Kontaminationsverdachtsflächen, auf denen das östliche Wohngebäude des Sickingenplatzes und die Bibliothek am Sickingenplatz errichtet wurden.

Nach Freigabe der Konversionsflächen durch die US-Streitkräfte und Übergabe an die BImA wurden weitere Untersuchungen zur Erfassung altlastenverdächtiger Flächen durchgeführt. Im Auftrag der BImA wurden über das Staatliche Hochbauamt Heidelberg Gutachter eingeschaltet. Die Gutachten wurden aufgrund der schrittweisen Freigabe der Konversionsflächen für die Teilbereiche Mark Twain Village Ost, Campbell Barracks und Sickingenplatz durchgeführt. Für den Bereich Mark Twain Village Nord bestanden auf 8 KVF nach Phase I (Untersuchung Ingenieurbüro Roth & Partner, „MTV West" vom 04.08.2014) ein Anfangsverdacht, der jedoch in den Stellungnahmen des BImA Gutachters Mull und Partner vom 17.09.2014 aufgehoben bzw. herabgestuft wurde. Der aufgrund eines Fettabscheiders (KVF 4) und von ehemaligen militärischen Stellungen ausgehende Altlastenverdacht wurde jeweils als sog. „Kategorie A", lediglich die KVR 5 mit „Kategorie E" (siehe hier Abschnitt 4.11) beurteilt, sodass hier keine weiteren Untersuchungen erfolgt sind. Die Ergebnisse zu den v. g. Untersuchungsbereichen sind im Plan 4.10.2 zusammengefasst und in folgenden Anlagen ausführlich dargestellt:

- Bericht Phase I des Staatl. Hochbauamtes vom 24.04.2013 für den Bereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz
- Bericht Phase IIa des Staatl. Hochbauamtes vom 29.11.2013 für den Bereich Sickingenplatz
- Stellungnahme Phase I-Gutachten für Bereich Campbell Barracks von OFD Niedersachsen und Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 06.02.2015 mit Endbericht des Ingenieurbüros Roth & Partner GmbH vom 10.12.2014

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte in nachfolgend dargestellter Systematik gemäß Flächenkategorisierung der Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz (AH BoGwS), Stand Juni 2010. Es wird unterschieden zwischen den Kategorien A, B, C, D und E.

- A = Der Kontaminationsverdacht hat sich nicht bestätigt bzw. es wurde eine Sanierung durchgeführt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine uneingeschränkte Nutzung ist möglich.
- B = Die festgestellt oder nach einer Sanierung verbleibende Kontamination stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt und für die gegenwärtige Nutzung keine Gefährdung dar. Sie ist zu dokumentieren, damit bei einer Nutzungsänderung oder bei Infrastrukturmaßnahmen eine Neubewertung durchgeführt werden kann. Daraus kann sich unter Umständen ein neuer Handlungsbedarf ergeben.
- C = Kontaminationen sind nachgewiesen und schädliche Bodenveränderungen oder schädliche Grundwasserverunreinigungen sind nicht auszuschließen. Der vorhandene Erkenntnisstand erlaubt aber noch keine abschließende Gefährdungseinschätzung, da vor allem Informationen zum zeitlichen Stoffverhalten fehlen. Überwachungen im Rahmen der Nachsorge zur Erfolgskontrolle einer durchgeführten Sanierungsmaßnahme werden ebenfalls als C-Flächen (C/III) kategorisiert.
- D = Schädliche Bodenverunreinigungen oder schädliche Grundwasserverunreinigungen, die für die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind, wurden festgestellt.
- E = Auf der Fläche wurden Kontaminationen festgestellt bzw. im Rahmen der Erfassung und Erstbewertung (Phase I) aufgrund der Nutzung vermutet. Für die anschließende Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich (z.B. Ausdehnung der Kontamination, Art der Schadstoffe, Mobilität, Toxizität etc.). Es besteht weiterer Untersuchungsbedarf. Dieser wird im Rahmen der Phase II gedeckt. Für E-Flächen kann keine abschließende Bewertung vorgenommen werden und sie können nicht aus der Bearbeitung ausscheiden.
- (E) = Die Begehung der Kontaminationsverdachtsflächen ist im Rahmen der Phase IIa-Untersuchung nachzuholen bzw. zu wiederholen, um über die Notwendigkeit weiter Maßnahmen entscheiden zu können.

Da für die Flächen der Kategorie A kein weiterer Handlungsbedarf besteht, wird auf diese im Folgenden nicht weiter eingegangen. Flächen der Kategorie B, C und D wurden nicht festgestellt. Die Gutachten haben jedoch insgesamt 16 Flächen der Kategorie E sowie 7 Flächen der Kategorie (E) zugeordnet, für die weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Untersuchungsbereich Sickingenplatz KVF 6 (im Plan 4.10.2 rot markiert):
Zur Fläche Sickingenplatz heißt es im Bericht: „Die Altablagerung nimmt fast vollständig den [...] Flächenbereich der Kindertagesstätte ein. [...] Die ehemalige Grube wurde mit Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt. Gewerbliche Abfälle können nicht ausgeschlossen werden. [...]. Zur Gefährdungsabschätzung ist eine orientierende Untersuchung gemäß BBodSchV angezeigt" (CDM Smith Consult GmbH 2013, S. 22). Ebenso liegt bereits ein Bericht zur orientierenden Untersuchung (Phase IIa) vor. Dieser kommt zu dem Ergebnis: „Die aufgezeigten Konzentrationsbereiche verweisen auf lokal erhöhte Stoffgehalte oberhalb der Prüfwertbereiche der Nutzungskategorie Kinderspielflächen und in geringerem Umfang der Nutzungskategorie Wohngebiete. Kleinräumig erhöhte Stoffgehalte

oberhalb der aufgezeigten Belastungssituation wären aufgrund der heterogenen Schadstoffverteilung und des orientierenden Charakters der Bodenuntersuchungen letztendlich auch bei einem höheren Untersuchungsaufwand nicht gänzlich auszuschließen. Die Untersuchungsbefunde geben aber keine Hinweise auf flächendeckend erhöhte Schadstoffbelastungen, die zu Nutzungseinschränkungen führen könnten" (Staatliches Hochbauamt Heidelberg und CDM Smith Consult GmbH 2013, S. 32). Diese vertiefende Untersuchung nach Phase IIa im Teilbereich Sickingenplatz/ KiTa Sickingenplatz ist allerdings noch nicht vollständig abgeschlossen. Ein größerer Grundwasserschadensfall durch LCKW im Grundwasserzustrom des Sickingenplatzes führte dazu, dass eine abschließende Messung noch durchgeführt werden muss. An der Messstelle der Straßeneinmündung der Fabrikstraße in die Sickingenstraße wurde eine Belastung mit LCKW (Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe) von rund 30 µg/l im Grundwasser vorgefunden. Das tangiert den südlichen Bereich des Sickingenplatzes.

Untersuchungsbereich Campbell Barracks (Kategorie E) – in Plan 4.10.2 rot markiert:
KVF 14 – Dieseltank unterirdisch (Gebäude 54)
KVF 15 – Dieseltank unterirdisch (Gebäude 57)
KVF 18 – Dieseltank unterirdisch (Gebäude 28)
KVF 22 – Dieseltank unterirdisch (Gebäude 63)
KVF 24 – Leichtflüssigkeitsabscheider östlich von Gebäude 19
KVF 42 – Lager für entszündliches Material (bei Gebäude 19)
KVF 43 – Benzinabscheider östlich von Gebäude 7
KVF 44 – Altöltank bei Gebäude 32
KVF 45 – Lager für CKW (LHKW) (Gebäude 32)
KVF 47 – Heizöltank (Gebäude 32)
KVF 49 – Lager (Anbau an Gebäude 30)
KVF 50 – Lagergebäude (Gebäude 27)
KVF 51 – Lagergebäude (Gebäude 26)
KVF 53 – Lagergebäude (Gebäude 73)
Bei den vorgenannten Kontaminationsverdachtsflächen ist davon auszugehen, dass hier ein Rückbau der Anlagen oder Gebäude im Zuge der Neuentwicklung erfolgen wird. Es ist in diesem Zusammenhang eine ordnungsgemäße Sanierung der vermuteten Altlasten durchzuführen. Aufgrund der vermuteten Nutzung, die im Rahmen der Erfassung und Erstbewertung in Phase I entstand, wird mit weiterem Untersuchungsbedarf gerechnet, der erst eine abschließende Beurteilung zulässt.

KVF 56 – ehemaliger Antretplatz (Paradeplatz)
Für den Paradeplatz besteht der Verdacht, dass es sich bei der obersten roten Deckschickt des Platzes (rote Sandschicht) um Kieselrot handeln könnte. Es wird daher empfohlen, das Material weiter untersuchen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse liegen noch nicht vor. Der Paradeplatz wurde inzwischen als signifikantes Element des ehemaligen US-Hauptquariters unter Denkmalschutz gestellt (siehe Abschnitt 3.6.1). Sollte sich der Kontaminationsverdacht bestätigen, ist eine Sanierung erforderlich, um die angestrebte öffentliche Nutzung des Platzes zu ermöglichen.

Untersuchungsbereich Campbell Barracks (Kategorie (E)) – in Plan 4.10.2 orange markiert:
KVF 7 – Heizöltank oberirdisch (Gebäude 18)
KVF 8 – Dieseltank unterirdisch (Gebäude 22)
KVF 10 – Heizöltank 1 oberirdisch (Gebäude 28)

KVF 11 – Heizöltank 2 oberirdisch (Gebäude 28)
KVF 13 – Heizöltank unterirdisch (Gebäude 31)
KVF 26 – Transformator (Gebäude 4)
KVF 34 – Transformator (Gebäude 48)
Auch für diese Verdachtsflächen ist nach aktuellem Stand der Planung ein Rückbau vorgesehen, sodass vertiefende Untersuchungen emfpohlen werden, um ggf. die ordnungsgemäße Sanierung der vermuteten Altlast durchzuführen.

Die vertiefenden Altlastenuntersuchungen der Phase II bzw. IIa wurden in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg nicht von der BImA durchgeführt. Die Erkenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen sind jedoch im Rahmen der Teilflächenentwicklung zu Grunde zu legen. Der Umfang vertiefender Untersuchungen sowie die Altlastensanierung selbst richtet sich dabei auch nach der geplanten Nachnutzung der jeweiligen Bereiche und sind fachkundig zu begleiten.

Hinweis: Die in diesem Unterkapitel dargestellten Ergebnisse beziehen sich nur auf die vorhandenen Altlasten. Die Ergebnisse zur abfallrechtlichen Untersuchung der Oberflächenbefestigungen (insb. Asphaltflächen, Ascheflächen – hier vor allem bezüglich des Paradeplatzes) finden sich im Abschnitt 4.7.5.

4.10.1 Stärken und Schwächen bezüglich der Altlasten

Anders als bei vielen anderen Konversionsflächen scheint die Altlastensituation im Untersuchungsgebiet kein zentrales Handlungsfeld darzustellen. Dennoch stellen auch die beiden vorhandenen Verdachtsflächen eine Schwäche des Gebietes dar. Hier ist für die Nachnutzung eine weitere Untersuchung und falls notwendig eine Sanierung erforderlich.

4.11 Kampfmittel

Die BImA hat die Oberfinanzdirektion (OFD) Niedersachsen mit der Erstellung von Historischen Erkundungen für die Campbell Barracks inklusive NATO-Headquarter und die Mark Twain Village beauftragt. Die OFD hat ihrerseits die Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (M&P) mit der Erstellung einer Historisch-genetischen Kurzrekonstruktion (HgKurzR) zum Kampfmittelverdacht beauftragt. Der erste Bericht wurde am 18.11.2013 vorgelegt (vgl. Oberfinanzdirektion Niedersachsen 2013). Mit Datum vom 28.04.2014 erfolgte die Ergänzung von M&P mit Kategorisierung gemäß AH-KMR (Mull & Partner Ingenierursgesellschaft 2014).

Die Abweichung in der Beurteilung der Fläche zwischen Kampfmittelbeseitigungsdienst BW (KMBD BW) und Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (LBDB) hatte die Ingenieurgesellschaft dazu veranlasst, neues Bildmaterial zu beschaffen und auszuwerten, sodass es zu einer Neubewertung kam. Die kampfmittelrelevanten Verdachtsflächen sind detaillierter dargestellt und anzahlmäßig gestiegen.

Als Betrachtungszeitraum wird der Beginn der militärischen Nutzung von 1937 bis zur Nachkriegszeit ca. 1947 angesehen. Hinweise auf einen Verdacht von Boden- und Grundwasserkontaminationen werden ebenfalls erfasst. Dazu wurden Unterlagen der Archivaliendatenbank des Bundes, Luftangriffsvorauswertungen (auch KMBD Baden-Württemberg), sekundäre Quellen sowie Literatur und Anfragen von Behörden ausgewertet. Grundlage der Verdachtsflächenausweisung sind die Archivalien,

Literatur, Luftbilder und Luftbildauswertungen. Die neu untersuchten 11 Bilder von 4 Überfliegungen zwischen dem 11.09.1944 und dem 21.03.1956 zeigen in der Detailauswertung 2 zusätzliche Bombentrichter KMVF 5 (grenzt im Süden an) und KMVF 15 in MTV Ost, die mit Kat. 2 neu in die Kartierung aufgenommen wurden. Es besteht der Verdacht auf Blindgänger. Eine Bombardierung der alliierten Luftstreitverbände war nicht nur auf die Kasernengebäude, sondern auf Infrastrukturziele wie Bahngleise und Brücken gerichtet.

Weiterhin wurden noch ca. 10 „militärische Objekte" wie Deckungslöcher, Stellungen und Laufgräben identifiziert und verortet, die mit Kat. 2 ebenfalls einer weiteren Gefährdungsabschätzung und einer Erkundung bedürfen. Die KMVF 2 ist flächenmäßig kleiner geworden, da Teilflächen zu Kat. 1 zurückgestuft wurden, jedoch ist eine hohe Dichte an Befunden aufgetreten, die von einem militärischen Übungsgelände herrühren.
Insgesamt werden zwanzig Kampfmittelverdachtsflächen (KMVF) für das Untersuchungsgebiet ausgewiesen (siehe Plan 4.11). Es lassen sich nach Verursachungsszenarien zwei Flächen von Sprengbombenabwürfen (Bombentrichter), militärische Verteidigungsanlagen aus Flak-Stellungen, Stellungen und Deckungsgräben sowie zwei ehemalige Abgrabungen unterscheiden. Diese stehen im Verdacht, der Munitionsvernichtung gedient zu haben. Die aufgeführten Kampfmittelverdachtsflächen entsprechen nach AH KMR der Kategorie 2: „Auf der Fläche werden Kampfmittel vermutet. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf." Für die übrigen Flächen des Untersuchungsgebietes hat sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt, jedoch besteht auf der Flächenkategorie 1 nach AH KMR ein Restrisiko.
Die Abgrabungen am Sickingenplatz entstanden vor dem Krieg durch die dort betriebenen Kiesgruben. Sie wurden zwischen 1946 und 1956 verfüllt und später überbaut. Bei der Verfüllung könnte es sich zudem um eine Altablagerung handeln, die im Rahmen der Gefahrenabwehr zu untersuchen ist.

Die Flächenkategorisierung nach den Arbeitshilfen für Kampfmittelräumung (AH-KMR der OFD Niedersachsen 2007) ergibt ca. 90 % Flächenanteil Kat. 1 und 10 % Kat. 2, was bedeutet, dass zur Gefährdungsabschätzung weiterer Erkundungsbedarf besteht.

Der Verfasser des Gutachtens hat zur Aufklärung des Kampfmittelverdachts weitere Recherchen durchgeführt, und die Untersuchung der Kampfhandlungen durch ortsansässige Geschichtsvereine dokumentiert. Das bedeutet jedoch nicht, dass Verdachtsmomente gänzlich ausgeräumt werden können, wie das Beispiel der Nacherkundung aus 2014 zeigt. Am äußersten nordwestlichen Rand wird ein Bombentrichter an den Bahngleisen identifiziert, auf dem nach Verfüllung teilweise das Containergebäude Nr. 3794 errichtet wurde. Da dem Gutachter Informationen fehlen und bisherige Bautätigkeiten der US-Army zu keiner Gefährdung geführt haben, empfiehlt der Gutachter erst im Falle von Auffälligkeiten bei neuerlichen Bodenbewegungen einen Baggerschurf durchzuführen, sodass hier seitens der BImA keine weiteren Untersuchungen erfolgten. Neben Informationen zu Kampfmittelfunden bzw. -räumungen sind auch Hinweise auf Boden-/Grundwasserkontaminationen zu berücksichtigen, die noch nicht abschließend durchgeführt wurden.

4.11.1 Stärken und Schwächen bezüglich der Kampfmittel

Die Kampfmittelverdachtsflächen, die durch Luftangriffe, Bodenkämpfe und Munitionsvernichtung entstanden sind, stellen eine Schwäche des Gebietes dar, die bei der Nachnutzung der Militärflächen zum Tragen kommt. Durch die Erhöhung der Anzahl der Kampfmittelverdachtsflächen, der

Lagediversifizierung und Erhöhung zur Kat. 2-Klassifizierung ist das Gebiet stärker belastet worden. Hier ist – wie vom Gutachter empfohlen – weitere Aufklärungsarbeit zu leisten, ggf. sind vor einer Nachnutzung auch Räumungen erforderlich.

5 Bewertung zur Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Vor dem Hintergrund der Zielrichtung, die die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts besitzen, ergibt sich in der Zusammenschau folgendes Bild:

Zunächst einmal ist zu konstatieren, dass durch den Abzug der US-Army und die Aufgabe der militärischen Nutzung ein vollständiger städtebaulicher Funktionsverlust des Gebietes eingetreten ist. Gleichzeitig ist festzustellen, dass es sich bei der ehemaligen Militärfläche 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.

Bei dieser Neuordnung können eine Reihe von **Stärken**, die das Gebiet besitzt, genutzt werden. Zu nennen sind hier insbesondere:

- die zentrale und integrierte Lage,
- der hohe Grad an Durchgrünung des Areals sowie der Paradeplatz und der Garten an der Kommandantur als zentrale und prägnante Freiflächen,
- das Vorhandensein bereits bestehender Wohnbebauung,
- die charakteristische historische Bebauung,
- die vorhandene MIV- und ÖPNV-Anbindung.

Darauf aufbauend bietet die Neuordnung des Gebietes zahlreiche **Chancen**, insbesondere

- die Wiedernutzung eines aktuell brachliegenden Areals und damit auch die Eingliederung eines historisch stets gewissermaßen „exterritorialen" Gebietes in die Umgebung sowie das Stadtgefüge,
- die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele, wie z. B. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, sowie die teilweise Deckung des 2013 im Wohnraumbedarfskonzept festgestellten zusätzlichen Bedarfs an Wohnungen,
- ebenso die teilweise Deckung des im Wirtschaftsflächenkonzept von 2012 festgestellten erhöhten Bedarfs an Wirtschaftsflächen insbesondere als Arbeitsstätten,
- die teilweise Umsetzung der Ziele des Stadtteilrahmenplans für die Südstadt,
- die stadträumliche Aufwertung und die Schaffung von mehr Identität für das Untersuchungsgebiet selbst und die benachbarte Südstadt,
- eine ressourcenschonende Entwicklung durch die Nachnutzung von Bestand,
- die Realisierung einer Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung,
- die Herbeiführung stadtklimatischer Verbesserungen z.B. durch Entsiegelung und Grünvernetzung,
- die Erbringung eines Beitrags zum Klimaschutz.

Die künftigen Funktionen des Gebietes, die im o. g. Sinne sinnvoll bzw. erforderlich sind, stehen allerdings zu einem nicht unwesentlichen Teil in einem Missverhältnis zur aktuell vor Ort bestehenden Situation. Es lassen sich im Sinne des Sanierungsrechts sowohl **Schwächen** bezüglich der Funktionsfähigkeit als auch bezüglich der Substanz feststellen:

Zum einen finden sich eine ganze Reihe von **Funktionsschwächen**. Diese liegen dann vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Im Falle der militärischen Konversion ist zudem mit der vollständigen Aufgabe der bisherigen Nutzung ein Verlust der bisherigen Funktion des Gebietes eingetreten. Der Missstand ergibt sich dabei aus dem Vergleich des bestehenden Zustandes mit dem planerisch gewünschten Zustand, der im vorliegenden Fall insbesondere durch den Masterplan definiert wird. In diesem Sinne lassen sich im Untersuchungsgebiet zahlreiche städtebauliche Missstände feststellen. Das Gebiet ist in seinem jetzigen Zustand nicht in der Lage, die ihm im Masterplan zugewiesenen Aufgaben in wirtschaftlicher, verkehrlicher und infrastruktureller Hinsicht zu erfüllen. Zu nennen sind hier insbesondere:

- die Monostruktur der Wohnbebauung,
- nicht bedarfsgerechte Grundrisse/ Wohnungsgemenge,
- eingeschränkte Möglichkeiten für wirtschaftlich tragfähige Anpassungen der Bereiche mit Denkmaleigenschaft,
- die geringe Ausnutzung der bebauten Flächen,
- die für eine Nachnutzung nicht funktionsgerechte Parzellierung,
- die Trennungswirkung der Römerstraße,
- die Trennungswirkung durch die Umzäunung des Gebietes,
- die fehlende Innenerschließung für MIV, Rad- und Fußverkehr sowie Erschließungslücken im ÖPNV
- die fehlende Vernetzung mit dem Fuß- und Radverkehr außerhalb des Gebietes,
- die bestehende Struktur des ruhenden Verkehrs ist anzupassen,
- die fehlende Differenzierung und Qualität öffentlicher und privater Freiräume und Grünflächen sowie fehlende Grünvernetzungen,
- fehlende Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur,
- die nicht bedarfsgerechte Struktur der leistungsgebundenen Infrastruktur.

Es finden sich aber auch **Substanzschwächen** im Untersuchungsgebiet. Diese liegen dann vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm (in diesem Falle: künftig) wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Hier sind insbesondere zu nennen:

- der Gebäudezustand (insb. Instandsetzungs- / Modernisierungs- / Sanierungsbedarf, Schadstoffbelastungen, Energieeffizienz, fehlende Barrierefreiheit),
- die städtebaulichen Brüche zur bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft,
- die von der Römerstraße und der Bahntrasse ausgehende Lärmbelastung,

- der hoher Versiegelungsgrad der Freiflächen,
- das vorhandene Wegesystem (Straßen und Wege) ist nicht geeignet, um ein funktionierendes Erschließungssystem abzuleiten bzw. zu schaffen,
- Zustand und Belastungen der befestigten Flächen (insb. Anpassungsbedarf bei Straßenquerschnitten und Erneuerungsbedarf der Beläge),
- der teils schlechte Zustand der leitungsgebundenen Infrastruktur,
- Belastungen durch Altlasten- und Kampfmittelverdacht.

Zudem bestehen bei der Neuordnung und zivilen Nachnutzung spezifische **Risiken**. So bestehen angesichts der Dimension und der Komplexität der Neuordnungsaufgabe u. a. die Gefahren

- einer hohen finanziellen Belastung der Gemeinde durch die Entwicklungskosten,
- uneinheitlicher und unkoordinierter Entwicklungen in Teilbereichen mit kontraproduktiver Wirkung auf andere Teilbereiche,
- zeitlicher Verschleppungen mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld und die Gesamtstadt,
- der Herausbildung sozialer Segregationsprozesse.

Im Fazit liegt es im öffentlichen Interesse, die Planung, Steuerung und Finanzierung der Neuordnung als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Sinne des Besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Dabei ist im nächsten Schritt der Vorbereitenden Untersuchungen für die einzelnen Instrumente zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind und sich das Instrument als geeignet darstellt.

Die genannten Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken sind im Folgenden in einer Serie von Plandarstellungen zusammenfassend visualisiert (siehe Pläne 5.1 bis 5.4).

6 Beteiligungen

6.1 Beteiligung Öffentlichkeit / Dialog

Im Sinne des dialogischen Planungsprozesses (siehe Abschnitt 1.3) wurde die Öffentlichkeit, u. a. über Bürgerforen und den Entwicklungsbeirat, intensiv in die analytischen und konzeptionellen Arbeits- und Planungsprozesse eingebunden.

Im Einzelnen ergab sich dabei folgender Ablauf:

- Zunächst erfolgten eine städtebauliche Erhebung des Bestands und eine Aufarbeitung der Vorgaben aus bestehenden Planungen und Beschlüssen. Die Ergebnisse der Analyse sowie die Prozessplanung für das weitere Verfahren wurden am 25.09.2012 im Entwicklungsbeirat vorgestellt und diskutiert.
- Auf Grundlage der Analyse fand am 12.10.2012 ein 1. Bürgerforum zu den Konversionsflächen in der Südstadt statt. In dieser gut besuchten Veranstaltung brachten ca. 350 interessierte Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Ideen und Anregungen zu den besonderen Eignungen und Rahmenbedingungen der Flächen östlich und westlich der Römerstraße ein und stellten Überlegungen an, welche Funktionen diese Bereiche zukünftig bei der gewünschten Entwicklung der Südstadt übernehmen können und sollen. Die Überlegungen zu den einzelnen Themenbereichen „Wohnen", „Freiraum", „Stadtteilmitte/Nahversorgung", „Soziale Infrastruktur", und „Mobilität" wurden ausgewertet und in den weiteren planerischen Gestaltungsprozess eingespeist.
- Die Ergebnisse der Bestanderhebung und die Anregungen aus dem Bürgerforum wurden am 17.10.2012 im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss vorgestellt. Für den weiteren planerischen Gestaltungsprozess wurden unter Koordination durch die Projektsteuerung in einer integralen Planungsgruppe verschiedener Fachämter unter Berücksichtigung der unterschiedlichen fachlichen Belange die Entwicklungsoptionen für zentrale Themenbereiche erarbeitet. Diese Entwicklungsoptionen wurden der interessierten Öffentlichkeit am 31.01.2013 beim 2. Bürgerforum in der Südstadt vorgestellt. Dabei wurden vertiefend die Entwicklungsoptionen bezüglich der Themenschwerpunkte „Wohnen", „Arbeiten", „Freiraum" und „Stadtteilmitte mit den Aspekten Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Kultur" sowie „Identität" diskutiert und entsprechende Vor- und Nachteile erarbeitet. Für die Fachplanung und die Projektsteuerung ergaben sich aus diesen Diskussionen wichtige Hinweise zum Meinungsbild in der Öffentlichkeit. Zudem bot das Bürgerforum die Möglichkeit, die fachplanerischen Überlegungen transparenter zu machen.
- Die Optionen und die Anregungen aus der Bürgerschaft wurden am 20.02.2013 ihm Rahmen des Sachstandsberichts im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss vorgestellt und anschließend am 26.02.2013 im Entwicklungsbeirat vorgestellt und diskutiert.
- Im dritten Schritt des planerischen Prozesses wurden die Diskussionen zu den dargestellten Entwicklungsoptionen von der integralen Planungsgruppe der Fachämter unter Einbezug zusätzlicher Gutachten vertieft und ein Entwurf für ein Nutzungskonzept erarbeitet. Der Entwurf des Nutzungskonzeptes wurde am 18.04.2013 in einem 3. Bürgerforum öffentlich vorgestellt. Zur Bildung von Arbeitsgruppen wurde der Entwurf in vier Bereiche unterteilt, die durch

virtuelle Spaziergänge erschlossen und diskutiert wurden.

- Anschließend wurde der Entwurf am 14.05.2013 im Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt beraten und am 15.05.2013 im Konversionsausschuss vorberaten. Im Anschluss an das Bürgerforum und die Beratungen im Bezirksbeirat sowie im Konversionsausschuss erfolgte eine weitere Überarbeitung des Nutzungskonzeptes. Die überarbeitete Form wurde am 05.06.2013 im Entwicklungsbeirat vorgestellt und am 24.07.2013 im Gemeinderat beschlossen.
- Aufbauend auf dem beschlossenen Nutzungskonzept erfolgte anschließend die Fortschreibung und Vertiefung zu einem Masterplan. Aufgrund des großen Interesses in der Öffentlichkeit für die Themengebiete Landschaft und öffentlicher Raum (Freiraum) sowie Mobilität wurden die entsprechenden Zwischenergebnisse zu diesen Themen am 22.10.2013 auf dem 4. Bürgerforum Südstadt zur öffentlichen Diskussion gestellt. Zudem wurden die Zwischenergebnisse am 19.11.2013 im Entwicklungsbeirat diskutiert. Bezugnehmend auf das Bürgerforum am 22.10.2013 vermissten viele Bürgerinnen und Bürger eine Veriantendiskussion zur Gestaltung der Römerstraße. Zusätzlich gab es daher am 04.02.2014 ein öffentliches Stadtteilgespräch zur Römerstraße, in dem die verschiedenen Varianten einschließlich deren Vor- und Nachteile vorgestellt und diskutiert wurden.
- Der Entwurf des Masterplans inklusive eines wohnungspolitischen Konzeptes wurde am 19.02.2014 im Konversionsausschuss vorberaten und anschließend am 25.02.2014 auf dem 5. Bürgerforum Südstadt vorgestellt und diskutiert. Am 27.02.2014 erfolgte die Vorstellung und Diskussion im Entwicklungsbeirat.
- Nach Beratungen im Bezirksbeirat am 20.03.2014 und im Konversionsausschuss am 26.03.2014 erfolgte der Beschluss des Masterplans und des wohnungspolitischen Konzeptes in der Sitzung des Gemeinderats am 10.04.2014 (siehe Abschnitt 7 „Konversionsziele").

Alle Bürgerforen und Sitzungen des Entwicklungsbeirats wurden ausführlich dokumentiert und stehen auf der Microsite für die Konversion in Heidelberg im Rahmen des Internetauftritts der Stadt Heidelberg zum Download zur Verfügung (vgl. Stadt Heidelberg 2014, Website).

Neben den oben beschriebenen Beteiligungen im Rahmen der Bürgerforen und des Entwicklungsbeirats gehörten zur Beteiligung der Öffentlichkeit auch noch eine Reihe anderer Aktivitäten, z.B.

- die Durchführung von geführten öffentlichen Begehungen für den Wohnbereich östlich der Römerstraße im Oktober 2013 und den historischen Bereich des Campbell Barracks im Februar 2014; unter dem Titel IBA_Local No. 2 „Weststadt & Südstadt anders sehen" fand im November 2013 zudem ein dialogischer Spaziergang statt, bei dem die Projektsteuerung NH Projektstadt und Arge metris|711LAB zum Thema der Konversionsflächen und insbesondere einer möglichen Nachnutzung der Chapel eingeladen war,
- die Präsentation und Diskussion von Planungsschritten und –ergebnissen auf Veranstaltungen gesellschaftlicher Gruppen und Institutionen (z. B. Unternehmerrat, IHK, Kreishandwerkerschaft, Mieterverein, Architektenkammer, HCI) sowie auf Veranstaltungen außerhalb des originären Kontextes der Konversion (z. B. Informationsstand mit Gewinnspiel zum Dialogischen Planungsprozess beim Bürgerfest am 26. Januar 2014),
- Einzelgespräche im Konversionsbüro der Projektsteuerung und die Beantwortung telefonischer und schriftlicher Anfragen von interessierten Bürgerinnen und Bürgern,

- eine intensive Information über die Microsite für die Konversion in Heidelberg im Rahmen des Internetauftritts der Stadt Heidelberg; eine neu gestaltete Seite ging parallel zum neuen Hauptauftritt der Stadt Heidelberg am 24. September 2013 online.

Zudem fanden 2014 zwei Schlüsselpersonengespräche statt. Diese Gespräche wurden mit dem Ziel einer kontinuierlichen Begleitung des dialogischen Planungsprozesses durch einen kleinen Kreis von Schlüsselpersonen aus dem Stadtteil Südstadt eingeführt. Der Fokus richtet sich dabei auf eine Rückkoppelung zu den Methoden und Verfahren der Beteiligung, insbesondere die Vorbereitung und Reflektion der Bürgerforen und von anderen breit angelegten Beteiligungsformaten, nicht auf die Diskussion der Planungsinhalte.

6.2 Beteiligung der Eigentümerin

Die Beteiligung der Eigentümer ist eine der zentralen Aufgaben Vorbereitender Untersuchungen, die Eigentümer sollen dabei insbesondere zu einer Mitwirkung an der Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Im vorliegenden Falle existiert neben der Stadt Heidelberg selbst nur eine einzige Grundstückseigentümerin im Gebiet, nämlich die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die BImA. Hier erfolgt eine intensive Beteiligung, basierend insbesondere auf der Konversionsvereinbarung zwischen Stadt Heidelberg und der BImA, in der sich diese auf eine konsensuale Vorgehensweise unter Anerkennung der unterschiedlichen Interessen geeinigt haben. Eine besondere Rolle spielte dabei das Vorhaben der Stadt Heidelberg, die Flächen im Rahmen der „Erstzugriffsoption" zu erwerben, die gemäß Haushaltsbeschluss des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 auch für Housing Areas eingeräumt wird. In diesem Kontext konnte es zwischenzeitlich erreicht werden, dass modellhaft für die Flächen der Südstadt auch die Verkehrswertermittlung kooperativ und planungsbegleitend durch einen gemeinsam bestellten Gutachter erfolgt. Über die Verkehrwertermittlung wird der Kaufpreis für den kommunalen Erwerb im Rahmen der „Erstzugriffsoption" bestimmt.

Zur Umsetzung der konsensualen Vorgehensweise und der kooperativen, planungsbegleitenden Verkehrswertermittlung finden regelmäßige Sitzungen unter Teilnahme der zuständigen Stellen der BImA und des Konversionsdezernats der Stadt Heidelberg statt. Insgesamt fanden bisher 10 Sitzungen dieser Arbeitsgruppe „Verkehrswertermittlung" statt, zuletzt am 10.03.2014.

6.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange sind nach §165 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §139 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme oder Sanierungsmaßnahme in sinngemäßer Anwendung der Verfahrensvorschriften vorab zu beteiligen. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob Planungsabsichten und sonstige Maßnahmen der öffentlichen Aufgabenträger die generelle oder zügige Umsetzung der Planungen gefährden können.

Im Zeitraum zwischen Oktober bis Dezember 2014 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die Ergebnisse sind in der Anlage „Auswertung Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange" zusammengefasst.

Ausgewählte Hinweise, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

- Frühzeitige Einbindung in die konkretisierende Planung
- Erhalt der ermittelten Arten und Biotopbestände
- Lärmschutzmaßnahmen mit den zuständigen Behörden abstimmen
- Berücksichtigung des Masterplans 100 % Klimaschutz 2014 der Stadt Heidelberg

Es wurden keine Hinweise und Aussagen gemacht, die einer städtebaulichen Maßnahme nach § 165ff. oder 136ff. BauGB im Grundsatz entgegenstehen.

7 Konversionsziele

Wie bereits in Kaptiel 1.3 dargestellt, verläuft der Prozess zur Planung der zivilen Nachnutzung der Konversionsflächen in Heidelberg in drei Phasen. Die Phase 1 des dialogischen Planungsprozesses beschäftigte sich auf gesamtstädtischem Maßstab mit der Erarbeitung des „Leitbilds der Konversion", das wesentlich vom Entwicklungsbeirat erarbeitet wurde und in drei Bürgerforen mit der Stadtgesellschaft rückgekoppelt wurde. Dem Ergebnis dieser ersten Phase, der Formulierung des Leitbildes „Konversion in Heidelberg", liegen Überlegungen zu Umsetzungsideen, sektoralen Handlungszielen sowie gesamtstädtischer Leitlinien zugrunde. Wichtige Themen sind dabei Städtebau/Baukultur, Wohnen, Verkehrsinfrastruktur/Soziale Infrastruktur, Freiraum, Sport/Erholungsflächen, Öffentlicher Raum und Kultur, Wissenschaft/Wirtschaft (Stadt Heidelberg 2012c). Konkrete verortbare Ideen für die Konversionsflächen Mark Twain Village und Campbell Barracks, wie auch die anderen Heidelberger Militärareale wurde dabei noch nicht formuliert.

Zur Konkretisierung der Konversionsziele wurden im dialogischen Planungsprozess der Phase 2 bereits ein Nutzungskonzept sowie ein Masterplan mit einem korrespondierenden wohnungspolitischen Konzept erarbeitet und politisch bestätigt. Kerngedanke des dialogischen Planungsprozesses in Phase 2 zur Erarbeitung von flächenbezogenen Planungen ist ein iteratives Vorgehen: Anregungen aus der Stadtgesellschaft werden von Fachplanern aufgegriffen, geprüft und zusammengefasst. Die Zwischenergebnisse werden dann mit der Bürgerschaft, dem Entwicklungsbeirat und Gremien des Gemeinderats zurück gekoppelt. Auf diese Weise lassen sich der Sachverstand und die Erfahrungen aller Akteure zusammenführen und die Identifikation mit den gemeinsam erarbeiteten Ergebnissen erhöhen.

7.1 Nutzungskonzept

Dem Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 24.07.2013 zugestimmt (Stadt Heidelberg 2013d). Das Nutzungskonzept definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes (siehe Plan 7.1).

Es hat folgende zentrale Aussagen (vgl. Stadt Heidelberg. 2013c und 2013d):

- 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. In seiner grundsätzlichen Ausrichtung ist das Nutzungskonzept dabei bestandsorientiert, sowohl in Bezug auf die vorhandene Bebauung als auch bezüglich der Freiräume im Gebiet. Es entspricht in diesem Sinne den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung und ermöglicht eine behutsame Stadtquartiersentwicklung.
- Wohnen wird im Nutzungskonzept als Schwerpunktnutzung für die künftige Entwicklung definiert. Das Nutzungskonzept übernimmt in diesem Sinne 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 sein soll die Schaffung eines ausreichenden Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzer und soziale Gruppen, das vielfältige Wohnformen berücksichtigt und preiswerten Wohnraum ermöglicht.

Zudem wird auch auf den Wirtschaftsflächen um den Paradeplatz anteilig Wohnnutzung vorgesehen.

- Den Bereich der Campbell-Barracks definiert das Nutzungskonzept als Wirtschaftsfläche mit einem Schwerpunkt für die Bereiche Wissen, Dienstleistung, Behörde und Handel. Der Bereich der ehemaligen Stallungen westlich der Campbell Barracks wird als Wirtschaftsfläche mit Schwerpunkt Gewerbe definiert. Dieser Bereich bildet den Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet „Im Bosseldorn".
- Für die ehemalige Mark-Twain-Schule mit angegliederten Sporteinrichtungen sowie die Kindertageseinrichtungen in der Mark Twain Village sieht das Nutzungskonzept vorbehaltlich der Prüfung baurechtlicher Fragen sowie möglicher baulicher Anpassungen und deren Kosten die Übernahme der bisherigen Nutzungen vor. Die ehemalige Kommandantur und die „Chapel" sollen auf Basis des Nutzungskonzeptes einer soziokulturellen Nutzung zugeführt werden.
- Das Nutzungskonzept 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 die Südstadt zu integrieren.
- Ergänzende Nutzungen in den Erdgeschossen klar definierter Bereiche, vor allem entlang der Rheinstraße und rund um den Paradeplatz, sollen für eine kleingliedrige, ausdifferenzierte Nutzungsmischung sorgen und damit zur Aktivierung des öffentlichen Raums als Ort der Begegnung, der Kommunikation und der Integration beitragen.
- 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.
- Das Nutzungskonzept wendet das Prinzip der Bestandsorientierung auch für die Freiräume im Gebiet an. Neben dem Erhalt des Paradeplatzes soll der Hof der ehemaligen Stallungen durch Entsiegelungsmaßnahmen aufgewertet werden und die baumbestandene Grünfläche rund um die Kommandantur in einen Park für alle Einwohner und Besucher der Südstadt transformiert werden.
- Zudem ist im Nutzungskonzept die Vernetzung aller Freiflächen untereinander und mit den bestehenden öffentlichen Räumen sowie die stadträumliche Verknüpfung der militärischen Liegenschaft mit der bestehenden Südstadt 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 Nutzungskonzeptes. Während die Ost-West-Verbindungen als naturräumliche Vernetzung stärker den Freiraumbezug der Südstadt zu den Wald- bzw. Berggebieten im Osten und den Kleingartenanlagen beziehungsweise Sportanlagen im Westen herstellen, wirken die Nord-Süd-Verbindungen stadtteilübergreifend zur Weststadt und nach Rohrbach als stadträumliche Vernetzung. Das Wegenetz unterteilt das Areal der ehemaligen Kaserne in ein kleinteiliges Raster und überträgt die stadtstrukturelle Körnung beziehungsweise Maßstäblichkeit der Baufelder der Südstadt auf die ehemalige amerikanische Liegenschaft.
- Schließlich verortet das Nutzungskonzept eine ‚neue' Stadtteilmitte der Südstadt entlang der Rheinstraße. Das Nutzungskonzept orientiert sich hierbei an den bestehenden sozialen und kirchlichen Einrichtungen in diesem Bereich. Mit der beschriebenen Verortung eines neuen

Nahversorgungsstandorts, den Möglichkeiten einer soziokulturellen Nutzung der „Chapel" an der Römerstraße, der alten Kommandantur, dem Park sowie den ergänzenden Erdgeschossnutzungen entlang der Rheinstraße westlich der Römerstraße soll in diesem Bereich eine hohe Nutzungsmischung entstehen.

7.2 Masterplan

Im weiteren dialogischen Planungsprozess wurde das Nutzungskonzept durch die Erarbeitung von Fachgutachten auf seine Eignung überprüft. Hierzu zählen insbesondere die Bestandserfassung und Bewertung der Gebäude hinsichtlich Schadstoffbelastung, Brandschutz, Barrierefreiheit und Energiestandard. Des Weiteren wurde ein Lärmgutachten beauftragt und mehrere Erschließungsvarianten sowohl für den Individualverkehr wie auch für den öffentlichen Personennahverkehr untersucht. Ergänzt wurde dies durch konzeptionelle Vorüberlegungen und gesamtstädtische Gutachten zu den Fachthemen Städtebau, Wohnen, Wirtschaftsflächen, Soziale Infrastruktur, Landschaft und öffentlicher Raum.
Zudem wurden Ideen aus dem 2013 durchgeführten Wettbewerb EUROPAN 12 „Adaptable City", für den die Campbell Barracks Wettbewerbsgebiet waren, in die Überlegungen integriert (vgl. EUROPAN Deutsche Gesellschaft zur Förderung von Architektur, Wohnungs- und Städtebau e.V. 2013).
Die Ergebnisse aus der konzeptionellen Vertiefung und die Ergebnisse aus dem dialogischen Planungsprozess wurden zu einem Planungsstand „Masterplan Südstadt" zusammengefügt (siehe Pläne 7.2.1 bis 7.2.4). Dem Masterplan wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 10.04.2014 zugestimmt.
Er beinhaltet folgende zentrale Aussagen (vgl. Stadt Heidelberg 2014a, 2014b, 2014c):
Der Masterplan definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Er stellt eine konzeptionelle Vertiefung des Nutzungskonzeptes dar. Erläuternd dazu beinhaltet er Pläne, die weitere Aussagen zu einzelnen Fachthemen, wie das Erschließungskonzept, das Freiraumkonzept, und einen Plan Identität und Stadtgestalt beinhalten. Durch den Masterplan werden Aussagen zur künftigen städtebaulichen Struktur, Nutzungen und Baudichte unter Angabe der Geschossflächenzahl, des Erschließungskonzepts, des Freiflächenkonzepts, identitätsstiftender Entwicklungsbereiche usw. getroffen, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu definieren.

Zum Nutzungskonzept (beschlossen am 24.07.2013 vom Heidelberger Gemeinderat) wurden folgende Planinhalte geändert:

- Im Ergebnis wird im Masterplan festgehalten, dass das ursprüngliche Ziel einer bestandsorientierten Nutzung aufgrund der vorgefundenen Restriktionen, in Bezug auf die in den Leitlinien formulierten Ziele sowie die Herstellung der sozialverträglichen Mischung, nicht vollumfänglich aufrecht erhalten werden kann. Der „Masterplan Südstadt" trägt dem insofern Rechnung, dass er Teilbereiche mit unterschiedlicher Intensität an baulichen Eingriffen und unterschiedlicher Entwicklungszeitpunkte berücksichtigt. Insbesondere werden die als Wohnen definierten Bereiche in Mark Twain Village Ost nördlich der Rheinstraße und am Sickingenplatz städtebaulich neu strukturiert.
- Parallel zur Römerstraße soll mit einem „Entwicklungsband" im Westen des Quartiers ein Stadtraum ausgebildet werden, der im westlichen Bereich der Römerstraße durch bauliche Ergänzungen eine eigene Identität im Kontext der denkmalgeschützten Gebäude der Campbell Barracks bekommt. Dieses „Entwicklungsband", das aus der EUROPAN-Wettbewerbsar-

beit „Startband" hervorgegangen ist, fasst u. a. den Paradeplatz an der Westseite als neues städtebauliches Element und zeigt damit die Bedeutung und Nutzung der Fläche sowie deren Bedeutung im Quartier auf. Westlich des Paradeplatzes soll langfristig durch die ergänzenden Nutzungen im Entwicklungsband eine wichtige stadträumliche Achse in Nord-Süd-Richtung entstehen, die als Straßenraum mit Aufenthaltsqualitäten gestaltet werden soll.

- Für den Park um die Kommandantur wird in Anlehnung an den Ansatz des EUROPAN-Beitrags „Campbell Fundamental" eine Erweiterung über die Römerstraße bis zur Kirschgartenstraße als Ost-West-Grünverbindung vorgesehen.
- Im nördlichen Bereich der Römerstraße wird die so genannte ‚Park Lane' als straßenbegleitende Grünfläche aufgenommen.
- Die ausgewiesenen „ergänzenden Nutzungen" im Erdgeschoss beziehen sich im Masterplan ausschließlich auf Gebäude mit Wohnnutzung (entlang der Römerstraße).
- Das Gebäude des ehemaligen amerikanischen Kindergartens an der Sickingenstraße wird nicht als Kindergarten und somit Gemeinbedarfsfläche wiedergenutzt. Der südliche Teil dieser Fläche wird daher als Wohnfläche im Bereich Sickingenplatz vorgesehen. Auf den nördlichen Teil erweitert sich die Wirtschaftsfläche Campbell Barracks.
- Für alle Entwicklungsfelder wird eine maximale Ausnutzung mit der Nutzungskennziffer Geschossflächenzahl festgelegt, die sich mit Ausnahme der Neustrukturierungsbereiche an der vorhandenen Bebauung orientiert.

7.2.1 Ziele für Teilgebiete

Im Erläuterungstext wird dabei die Konversionsfläche Südstadt in acht Entwicklungsbereiche unterteilt, für die unterschiedliche Ziele definiert werden. Im Einzelnen ergeben sich folgende Entwicklungsbereiche (siehe Plan 7.2.5):

A Teilgebiet MTV-Ost-Süd: „Bestandsorientierte Entwicklung". Ziele:

- Zeitnahe Schaffung von Mietwohnungen im preisgünstigen und mittleren Segment durch Ertüchtigung und Nachnutzung der Gebäude Kirschgartenstraße
- Schaffung von Angeboten für studentisches Wohnen
- Umnutzung der beiden Bürogebäude an der Römerstraße
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen entlang der Römerstraße

B Teilgebiet Park/Kommandantur/Chapel: „Entwicklung als zentrale Verbindung zwischen Konversionsfläche und bestehender Südstadt". Ziele:

- Schaffung eines Parks als verbindendes Gestaltungselement und Begegnungsraum (Impuls aus dem EUROPAN-Wettbewerb) im Stadtteil
- Erweiterung der bestehenden Parkanlage an der Kommandantur nach Westen (Entsiegelung, Abbruch von Nebengebäuden)
- Nutzung der historischen Gebäude für Einrichtungen im Bereich Kultur/Bildung/Soziales mit Wirkung in den Stadtteil (Chapel) und als Attraktivitätsfaktor in der Außenwirkung/Frequenz-

bringer (Kommandantur)

Nachnutzung der bestehenden Wohngebäude angrenzend an den Park C Teilgebiet MTV-Ost-Nord: „Städtebauliche Neuordnung". Ziele:

- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (z.B. kleinere Wohnungen, barrierefreie Wohnungen)
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots gemäß des wohnungspolitischen Konzeptes (preisgünstige Mietwohnungen/ Eigentumswohnungen insbesondere für Schwellenhaushalte / freier Wohnungsmarkt)
- Schaffung von Sonderwohnformen zum Beispiel für Seniorenwohnen
- Neubebauung an der Römerstraße (geschlossene Bebauung) und an der Kirschgartenstraße (offene Bebauung)
- Verbesserung des Nahversorgungsangebots (insbesondere Nahversorgungsmarkt Rheinstraße/ Römerstraße)
- Schaffung eines Potenzials für anspruchsvolle Architektur gemäß den Leitlinien Konversion
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen entlang der Römerstraße

D Teilgebiet MTV-West Römerstraße: „Bestandsorientierte Nachnutzung der Gebäude mit moderaten baulichen Ergänzungen". Ziele:

- Schaffung von Wohnungsangeboten durch Sanierung der bestehenden Gebäude mit dem Ziel einer zügigen Nachnutzung
- Erhaltung der unbebauten Innenbereiche („Innenhöfe") als Freibereiche
- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (z.B. kleine Wohnungen, barrierefreie Wohnungen) durch moderate Ergänzungen zwischen den Bestandsgebäuden, insbesondere im Bereich an der Römerstraße
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen entlang der Römerstraße, Schaffung einer attraktiven Straßenfassade in Verbindung mit der Aufwertung des Straßenraums Römerstraße

E Teilgebiet MTV-Schule: „Bestandsorientierte Nachnutzung". Ziele:

- Nachnutzung des Schulgebäudes prüft die Julius-Springer-Schule (kaufmännische Berufsschule mit Berufskolleg); sofern das möglich ist, Nutzung der dadurch frei werdenden Räume in der Pestalozzi-Grundschule für den durch die Konversion bedingten Bedarf an zusätzlichen Grundschulklassen

F Teilgebiet MTV-West Rheinstraße/Schiene: „Bestandsorientierte Nachnutzung der Wohngebäude mit baulichen Ergänzungen im Kontext des Entwicklungsbands". Ziele:

- Schaffung von Wohnungsangeboten durch Sanierung der bestehenden Wohngebäude
- Schaffung eines Potenzials für gemeinschaftliche Wohnformen in den Bestandsgebäuden
- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (zum Beispiel kleine Wohnungen, barriere-

freie Wohnungen; Mischung aus Geschoßwohnungsbau und Angeboten an Reihenhäusern) durch Neubau auf ergänzenden Baufeldern gemäß Nutzungskonzept (Abbruch Nebengebäude; Neubebauung im Kontext des „Entwicklungsbands")

- Aktiver Schallschutz zur Bahnschiene, gegebenenfalls Neubebauung, die der schallschutztechnischen Situation gerecht wird
- Realisierung einer Kinderbetreuungseinrichtung durch Nachnutzung des bestehenden KiTa-Gebäudes der US-Army
- Ausbilden eines Entwicklungsbands als Impuls für die Gebietsentwicklung (Impuls aus der Siegerarbeit des EUROPAN-Wettbewerbs)
- Schaffung eines Potenzials für anspruchsvolle Architektur gemäß den Leitlinien Konversion

G Teilgebiet Campbell Barracks/Paradeplatz/Stallungen: „Bestandsorientierte Nachnutzung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes". Ziele:

- Schaffung einer urbanen Wirtschaftsfläche mit optionaler Wohnnutzung zur Zivilisierung und Belebung der Campbell Barracks durch Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude
- Schaffung einer urbanen Wirtschaftsfläche ohne optionale Wohnnutzung durch Nachnutzung der ehemaligen Stallungen, eventuell auch Nachnutzung für kulturelle Zwecke
- Schaffung von bedarfsgerechtem Flächenpotential für die Polizeinutzung mit Umnutzung des ehemaligen NATO-Gebäudes
- Ausbilden eines Entwicklungsbands als Impuls für die Gebietsentwicklung (Bezug EUROPAN-Siegerarbeit) durch die mögliche, langfristige Schaffung von Neubaupotenzial zwischen den Stallungen und dem Paradeplatz und die Gestaltung des öffentlichen Raums als Aufenthalts- und Begegnungsraum
- Bauliche Fassung des Paradeplatzes und Entwicklung des Paradeplatzes zu einem öffentlichen Begegnungsraum

H Teilgebiet Sickingenplatz: „Städtebauliche Neuordnung". Ziele:

- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (zum Beispiel kleine Wohnungen, barrierefreie Wohnungen; Mischung aus Geschoßwohnungsbau und Angeboten an Reihenhäusern sowie gegebenenfalls Doppelhäusern) durch Neuordnung des Gebietes und Ersatz der bestehenden Bebauung (Bestand mit schlechtester Bausubstanz im Gebiet)
- Nachnutzung des Areals der ehemaligen KiTa der US-Army für Wohnbebauung (das Gebäude wurde zuletzt von der US-Army als Bibliothek genutzt; für eine Nachnutzung wären erhebliche Investitionen für den Rückbau zu einer Kindertagesstätte notwendig)
- Bebauung an der Sickingenstraße, die die Lärmimmissionen des Gewerbegebietes „Im Bosseldorn" beziehungsweise der Sickingenstraße berücksichtigt
- Schaffung eines Potenzials für anspruchsvolle Architektur gemäß den Leitlinien Konversion

Zudem wurden folgende übergeordnete Ziele der Entwicklung für alle Teilbereiche definiert:

- Für die einzelnen Teilbereiche sind die Erstellung städtebaulicher Entwürfe beziehungsweise Konzepte als Grundlage für die Schaffung von Baurecht erforderlich.
- Für die einzelnen Teilbereiche sind geeignete Formate und Formen zur Fortführung des Dialogs mit der Bürgerschaft zu finden. In den Gebieten, in denen eine gänzlich oder weitgehend bestandsorientierte Entwicklung erfolgt (Teilgebiete A und D), soll dies durch Veranstaltungen im Zuge der Offenlage der Vorentwürfe für die Bebauungspläne geschehen. In den Gebieten, für die eine Neustrukturierung vorgesehen ist (insbesondere Teilgebiete H und C), sollen gemeinsam mit dem Bündnis für Wohnen geeignete Formen für den öffentlichen Dialog zu den städtebaulichen Entwürfen gefunden werden. Spezielle Veranstaltungen sind zu den Gestaltungskonzepten für die öffentlichen Räume (Park und Paradeplatz) vorgesehen.
- In den einzelnen Teilgebieten soll jeweils das erforderliche Angebot an Einrichtungen der Kinderbetreuung sowie an Spielplätzen entstehen. Die Planungen sind im Rahmen der Beschäftigung mit den Teilräumen zu konkretisieren.
- Bei den zur Nachnutzung vorgesehenen Gebäuden hat eine Schadstoffsanierung zu erfolgen. Die Ergebnisse der Gebäudeschadstoffuntersuchung für Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz sind dabei heranzuziehen. Soweit Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe im teerhaltigen Parkettkleber vorhanden sind, ist der Parkettboden auszubauen und zu entsorgen.
- Bezüglich der energetischen Qualität sind bei den zur Nachnutzung vorgesehenen Gebäuden mindestens die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Zusätzliche energetische Maßnahmen sind je nach Sanierungsziel zu definieren. Bei Neubauten ist ein besserer Zustand als der gesetzliche Standard herzustellen. Die genaue Definition des Standards erfolgt im Rahmen der Beschäftigung mit den Teilräumen auf Grundlage der Erkenntnisse des vorliegenden Teilenergiekonzeptes für Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz.
- Im Sinne des Masterplans 100 % Klimaschutz und der wohnungspolitischen Ziele sind neben den preiswerten Kaltmieten auch die steigenden Energiepreise zu berücksichtigen (Stichwort „2. Miete"). Bis zum Jahr 2050 sind umfassende Energieeinsparungen beim Gebäudebestand und der Einsatz von regenerativen Energiequellen anzustreben.

7.2.2 Ergänzende Pläne: Freiraumkonzept, Erschließungskonzept, Städtebauliche Schwerpunkte

Als ergänzende Bestandteile des Masterplans wurden zudem folgende Pläne vorgelegt:

- Ein Erschließungskonzept mit Vorschlägen zur Führung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), zur Erschließungsstruktur im Gebiet durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und zur Gestaltung der Römerstraße sowie zur Führung der Radfahrer und Fußgänger im Gebiet und zu einer Radverkehrsachse (siehe Plan 7.2b).
- Ein Freiraumkonzept mit Aussagen zu den bereits im Nutzungskonzept definierten Schwerpunkten, das heißt zum Park an der Kommandantur, zum Paradeplatz und zur Römerstraße, zu den Freiraumvernetzungen, zur Freiraumgestaltung entlang der Römerstraße sowie zu dem als neues Element aufgenommenen „Entwicklungsband" mit einer Platzgestaltung vor den Stallungen (siehe Plan 7.2c).
- Ein Plan zur Identität und Stadtgestalt, der stadtbildprägende Gebäude und Stadträume wie das Entwicklungsband mit dem Platz vor den Stallungen, die Römerstraße, den künftigen

Nahversorgungsstandort, den Park um die Kommandantur und die „Chapel" (Kirche) sowie den Paradeplatz darstellt. Der Park und der Paradeplatz sind in der Konversionsfläche Südstadt die beiden zentralen Freiräume, die einen jeweils besonderen Gestaltungsbedarf haben, um sie zu stadtbildprägenden Räumen für die Öffentlichkeit zu machen (siehe Plan 7.2d).

7.2.3 Wohnungspolitisches Konzept

Mit dem Masterplan wurde das Wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen, das die Zielvorgaben aus den Leitlinien für Konversion konkretisiert, die Zielgruppen beschreibt und den Wohnungsmix quantifiziert, um eine sozial ausgewogene Entwicklung der Flächen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu erreichen. Das Wohnungspolitische Konzept ist Bestandteil des Masterplans und wird dort städtebaulich umgesetzt. Es enthält folgende Vorgaben:

- Preiswerter Mietwohnraum: In Mark Twain Village werden rund 40 Prozent der Wohnungen preiswert vermietet. Das Segment der preiswerten Mietwohnungen soll verschiedene Preisstufen bedienen, um unterschiedlichen Haushalten ein Angebot zu unterbreiten. Bei angenommenen 1.200 Wohneinheiten sollen 150 Wohneinheiten zu einem Preis unterhalb des nach dem Mietspiegel für Wohnungen in den Bestandsgebäuden aus den 50er Jahren zu entrichtenden Mietpreises vermietet werden (15 % Abschlag). Zielgröße ist eine Nettokaltmiete von 5,50 Euro. Die Vermietung soll an Haushalte mit Haushaltseinkommen bis zu 30 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG erfolgen. Bei den übrigen Wohnungen dieses Marktsegmentes werden die Nettomietpreise je Quadratmeter Wohnfläche je nach Ausstattung variieren und - teilweise deutlich - unter 8 Euro liegen. Dies berücksichtigt die möglichen Sanierungs- bzw. Neubaukosten und ermöglicht eine insgesamt wirtschaftliche Verwertung. Bei der Vermietung dieser Wohnungen sollen Haushalte mit Haushaltseinkommen bis zu 60 % über den Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG bevorzugt berücksichtigt werden.
- Eigentumssegment: 30 Prozent der Wohnungen in Mark Twain Village sollen als Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung durch Schwellenhaushalte veräußert werden. Bevorzugt sollen Haushalte mit einem Haushaltseinkommen bis zu 60 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG bedient werden.
- Allgemeiner Wohnungsmarkt: Ein Kontingent von 30 Prozent der Wohnungen von Mark Twain Village soll ohne Vorgaben für verschiedene nachfragestarke Teilmärkte zur Verfügung stehen.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Für gemeinschaftliche Wohnprojekte, alternative Wohnformen und generationsübergreifendes Wohnen sind in Absprache mit den Interessenten einzelne Gebäude vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt in den Segmenten Miete/Eigentum/allgemeiner Wohnungsmarkt.
- Studentisches Wohnen: In Mark Twain Village werden bereits zwei Gebäude als Studentenwohnheim (136 WE) genutzt.
- Größenstruktur der Wohnungen: Bei der Entwicklung von Mark Twain Village sind daher alle Möglichkeiten zu prüfen, ergänzend zum bestehenden Angebot an großen Wohnungen, auch Ein- und Zweizimmerwohnungen anbieten zu können. Das Wohnungsentwicklungsprogramm empfiehlt eine Quote von 30 % in diesem Segment.
- Räumliche Verteilung: Die in den Leitlinien für Konversion geforderten gemischten Quartiere,

in denen unterschiedliche Milieus neben- und miteinander leben, können nur entstehen, wenn bestimmte Wohnungsmarktsegmente nicht räumlich auf wenige Gebäude konzentriert angeboten werden. Insbesondere die Angebote an preiswertem Wohnraum müssen daher möglichst über das gesamte Gebiet von Mark Twain Village verstreut platziert werden.

- Seniorengerechtes Wohnen: In Mark Twain Village sollten auch für diese Zielgruppe spezielle Wohnungsangebote zur Verfügung stehen. Eine Zielgröße von 50 bis 80 Wohnungen erscheint in Bezug auf den Anteil der Seniorenhaushalte an allen Haushalten als angemessen.
- Barrierefreies bzw. –armes Wohnen: Die Stadt Heidelberg hat sich im Stadtentwicklungsplan verpflichtet, auf barrierefreies Bauen zu achten. Nach den ersten Eindrücken sind die Bestandsgebäude in Mark Twain Village nicht barrierefrei. Bei der zivilen Umnutzung sind daher alle Möglichkeiten barrierefreien Wohnraum herzustellen zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Mit dem Beschluss des Masterplans und des Wohnungspolitischen Konzeptes wurde schließlich die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des beschlossenen Masterplans Verhandlungen mit dem Bündnis für Wohnen aufzunehmen und dabei die wohnungspolitischen Zielsetzungen auf den dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren. Das Bündnis für Wohnen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde 2013 von Oberbürgermeister Dr. Würzner initiiert. Im Zuge der öffentlichen Werbung um Mitstreiter haben sich diesem Bündnis mehrere Wohnungsunternehmen und Genossenschaftsbanken angeschlossen, die die Wohnbauflächen der Konversionsfläche in der Südstadt nach den vorgegebenen Zielen der Stadt entwickeln möchten. Es wurde dabei offen, auch gegenüber weiteren Interessenten, kommuniziert, dass dem Bündnis weitere Partner beitreten können, die die städtischen Ziele unterstützen. Die Festlegungen im Masterplan Südstadt dienen dazu, die städtischen Ziele der Stadt zu definieren. Das Bündnis hat diese aufgegriffen und sich verpflichtet, die Ziele der Stadt, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, nachhaltig umzusetzen. Ein wichtiges Kriterium spielte dabei auch die Zusage, einen Teil der Flächen für besondere Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Aus Sicht der Verwaltung kann das Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums nur dann bestmöglich erreicht werden, wenn die Flächen von einem Partner entwickelt werden, der durch mögliche Synergieeffekte tragfähige, wirtschaftliche Gesamtlösungen anbieten kann und dabei auch das wichtige Ziel der Durchmischung garantiert. Auf Grundlage des Beschlusses zum Masterplan wird die Verwaltung in einem nächsten Schritt die Verhandlungen mit dem Bündnis für Wohnen aufnehmen bzw. konkretisieren.

TEIL B: Prüfung des Erfordernisses zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts

Für die in Teil A angekündigte Prüfung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts im Hinblick auf Zulässigkeit und Eignung zur Umsetzung der Konversionsziele ist zunächst die Frage zu diskutieren, ob ein kommunaler Zwischenerwerb als sinnvoll erachtet wird. Die Arbeitshilfe zur Konversion militärischer Liegenschaften der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz führt hierzu aus: „Im Rahmen der Erarbeitung ihrer individuellen Konversionsstrategie stellt sich für die Standortgemeinde regelmäßig die Frage, ob der kommunale Erwerb freiwerdender militärischer Liegenschaften für sie grundsätzlich in Frage kommt. Möglich sind dabei, neben einem Erwerb durch die Gemeinde selbst, auch Erwerbsmodelle durch Unternehmen und Entwicklungsgesellschaften, an denen die Gemeinde, ggf. unter Einbeziehung weiterer Partner, beteiligt ist. Bundesweit liegen zahlreiche Praxisbeispiele vor, in denen es mit dem Instrument des kommunalen Zwischenerwerbs gelungen ist, beispielhafte neue Stadtteile, Wohn- und Gewerbegebiete auf ehemaligen militärischen Flächen zu realisieren" (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz 2014, S. 21).

Für die Herausforderungen, die für die Konversionsflächen in der Südstadt bestehen, liegt ein solcher kommunaler Zwischenerwerb nahe. Weit besser als andere Modelle (insbesondere die Entwicklung über Private nach direktem Verkauf durch die BImA oder die Flächenentwicklung durch die BImA selbst) ermöglicht er nicht nur die zentrale und zielgerichtete Steuerung der komplexen planerischen, rechtlichen, wirtschaftlichen, technischen und kommunikativen Prozesse aus einer Hand, sondern auch die effektive und dauerhafte Kontrolle der städtischen Konversionsziele.

Der Ankauf der Konversionsflächen der Südstadt wurde inzwischen abgeschlossen. Der notarielle Kaufvertrag wurde am 06.08.2015 unterzeichnet. Der Besitzübergang erfolgt nach Bestätigung des Kaufvertrages durch die Aufsichtsgremien der BImA. Ausgenommen vom Ankauf durch die Stadt und zwei städtische Enkelgesellschaften (Tochtergesellschaften der städtischen Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH sowie der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH)) ist eine Teilfläche der Campbell Barracks, die vom Land Baden-Württemberg erworben wurde. Die Entwicklungsziele für diese Teilfläche wurden bereits im Masterplan Südstadt beschlossen und sehen die „Schaffung von bedarfsgerechtem Flächenpotential für die Polizeinutzung mit Umnutzung des ehemaligen NATO-Gebäudes" vor.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die anschließende Prüfung und Diskussion zum Einsatz des Besonderen Städtebaurechts in folgender Logik:

- In Kapitel 8.1 soll zunächst die Prüfung des Instrumentariums des Besonderen Städtebaurechts vor dem Hintergrund des kommunalen Zwischenerwerbs erfolgen. Von den zu prüfenden Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts ist der kommunale Erwerb von Gesamtflächen vor allem im Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165ff. BauGB angelegt. In Kapitel 2 wird daher auch zuerst dieses Instrument auf seine Eignung und bezüglich des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen geprüft. Das Ergebnis vorwegnehmend ist hier davon auszugehen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für die Konversionsflächen in der Südstadt entsprechend den Zielen und Zwecken einer solchen Maßnahme gemäß BauGB durchgeführt werden könnte und dass das Allgemeinwohlerfordernis zur Wiedernutzung brachliegender Flächen sowie ggf. auch weiterer Gründe gegeben ist, dass al-

lerdings mit dem Ankauf der Flächen durch eine städtische Gesellschaft mit privaten Partnern im Rahmen der „Erstzugriffsoption" in Verbindung mit anderen Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts ein milderes Mittel zur Realisierung der Konversionsziele vorliegt.

- Auf der Tatsache beruhend, dass dieser Zwischenerwerb inzwischen realisiert werden konnte, erfolgt in Kapitel 9 die Prüfung des Instrumentariums des Städtebaurechts nach Zwischenerwerb im Rahmen der „Erstzugriffsoption". Hier werden zunächst kurz die wichtigsten Instrumente beleuchtet, die sich der Kommune außerhalb des Besonderen Städtebaurechts bieten, um ihre Konversionsziele zu realisieren (Bauleitplanung, städtebauliche Verträge, Vorhaben- und Erschließungspläne). Anschließend erfolgt die Diskussion und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Instrumente der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 136ff. BauGB und der Stadtumbaumaßnahme gemäß § 171a ff. BauGB.
- In Kapitel 9.4 wird schließlich in der Zusammenfassung der Ausführungen eine Empfehlung für die Verfahrenswahl ausgesprochen.

8 Prüfung des Instrumentariums des Besonderen Städtebaurechts vor dem Hintergrund des kommunalen Zwischenerwerbs

8.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. BauGB

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

In den Vorbereitenden Untersuchungen muss geklärt werden, ob die Anwendung dieses Instrumentariums unter städtebaulichen und rechtlichen Gesichtspunkten angemessen und zulässig ist. Mit der im Jahre 2004 in Kraft getretenen Fassung des Baugesetzbuches ist die bis dahin in § 165 Abs. 7 BauGB vorgesehene Genehmigungspflicht für Satzungen über städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen durch die höhere Verwaltungsbehörde entfallen. Anstelle eines „Berichts", der dem Genehmigungsantrag beizufügen war, ist nunmehr der genehmigungsfreien Satzung eine „Begründung" beizufügen, in der die Gründe dargelegt sind, die eine förmliche Festlegung rechtfertigen. Da die Rechtskontrolle durch die höhere Verwaltungsbehörde entfallen ist, sind diese Gründe in den Vorbereitenden Untersuchungen abschließend in eigener Verantwortung der Gemeinde zu ermitteln und zu bewerten. Neben den fachlich-stadtplanerischen Erwägungen sind daher die spezifischen rechtlichen Voraussetzungen sorgfältig zu betrachten.

Nach der Regelung des § 165 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für den Bereich zu gewinnen, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll.
In den folgenden Ausführungen zur Vorgehensweise bei der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wird zunächst auf die wichtigsten Wesenszüge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bezug genommen, aus denen sich die im Rahmen der Untersuchung behandelten Sachverhalte ableiten lassen. Auf diese Weise lässt sich der direkte Zusammenhang zwischen dem rechtlichen Erfordernis der der Untersuchung zugrunde liegenden Bearbeitungsschwerpunkte und ihrem jeweiligen Ergebnis herstellen.

Dabei ist zu beachten, dass die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme unter Umständen mit erheblichen hoheitlichen Eingriffen in die verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerrechte (Art. 4 Abs. 1 GG) verbunden ist. Diese ergeben sich daraus, dass der Gesetzgeber den Gemeinden zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gegenüber den sonstigen gesetzlichen Möglichkeiten zur Regelung der Bodennutzung ein erweitertes, spezielles Rechtsinstrumentarium zur Durchsetzung ihrer städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen an die Hand gibt. Die bodenpolitische Grundkonzeption umfasst vor allem:

- Zulässigkeit der Enteignung nach § 85 BauGB zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan (§ 169 Abs. 3 BauGB);
- Grunderwerbspflicht der Gemeinde bezogen auf die im Entwicklungsbereich gelegenen Grund-

stücke (§ 166 Abs. 3 BauGB) zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert (§ 169 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. § 153 Abs. 1 – 3 BauGB);

- Abwendungsmöglichkeit des Eigentümers, falls dieser sich bereit erklärt, sein Grundstück entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen und sich dazu vertraglich verpflichtet. In diesem Fall ist ein Ausgleichsbetrag in der Höhe der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert zu entrichten (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 154 – 156 BauGB);
- Pflicht der Gemeinde zur Wiederveräußerung der baureifen Grundstücke unter vertraglicher Absicherung einer zügigen und zielkonformen Bebauung (§ 169 Abs. 5 – 7 BauGB);
- Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde hinsichtlich der wesentlichen grundstücksbezogenen Rechtsgeschäfte, Grundstücksteilungen und Vorhaben analog Sanierungsrecht (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. §§ 144 und 145 BauGB),
- Maßnahmenfinanzierung aus den entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen (§§ 169 Abs. 8 und 171 BauGB).

Aufgrund dieser starken Wirkung auf die Eigentümerrechte unterliegt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Der Einsatz dieses Instruments ist daher unter dem Gesichtspunkt zu beurteilen, inwieweit dieses nicht nur geeignet, sondern erforderlich ist, die mit der Entwicklung angestrebten städtebaulichen Ziele und Zwecke zu erreichen. Der Gesetzgeber macht die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insbesondere von bestimmten, übergeordneten Voraussetzungen abhängig (§ 165 BauGB):

- Sie ist dann anzuwenden, wenn ihre einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Sie ist im Unterschied zu sonstigen städtebaulichen Maßnahmen als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme zur Lösung städtebaulicher Probleme anzusehen, die aus Gründen des öffentlichen Interesses nur durch ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen sowie durch ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen behoben werden können. Die zügige Durchführung muss innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet sein.
- Ihr Einsatz erfordert die erstmalige Entwicklung von Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebietes oder deren neue Entwicklung im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung. Die betroffenen Ortslagen müssen eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde bzw. für die angestrebte Entwicklung des Landesgebietes oder der Region aufweisen.
- Das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern. Beispielhafte Belange im Sinne des Allgemeinwohls sind die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder die Wiedernutzung brachliegender Flächen.
- Es muss deutlich sein, dass sich die angestrebten städtebaulichen Ziele und Zwecke nicht mit städtebaulichen Verträgen (oder anderen, „moderaten" städtebaulichen Instrumenten – Verhältnismäßigkeitsgrundsatz) erreichen lassen.

Anhand dieser gesetzlichen Anforderungen werden die wesentlichen Voraussetzungen für den Untersuchungsbereich geprüft und in ihrem Gesamtzusammenhang hinsichtlich der Anwendbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bewertet.

8.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Zwecken einer Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zu prüfen ist hier zunächst der Raumbezug, d.h. ob es sich bei dem Gebiet um einen Ortsteil und einen anderen Teil des Gemeindegebietes im Sinne des § 165 Abs. 3 BauGB handelt. Begrifflich ist das Vorliegen eines Ortsteils im Sinne des Entwicklungsrechtes dadurch gekennzeichnet, dass er wesentliche (nicht alle) Teilfunktionen eines Ortes erfüllt und dass dieses Gebiet sich innerhalb der Gemeinde stadtgestalterisch oder wirtschaftlich partiell selbständig darstellt. Mit dem Begriff „Ortsteil" ist eine gewisse Größe verbunden, welche die besondere städtebauliche Bedeutung regelmäßig impliziert; eine eindeutige Präzisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes besteht jedoch nicht. Mit der Konversion der Militärflächen in der Südstadt sollen diese als Teil der Stadt Heidelberg entwickelt werden, der wesentliche städtische Teilfunktionen in sich vereinigt. Insofern soll hier ein Ortsteil im Sinne des § 165 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Auch stellt es mit einer Gesamtgröße von über 40 ha von der Größenordnung her einen plausiblen Rahmen zur Anwendung des Instrumentariums der Entwicklungsmaßnahme dar.

Zu prüfen ist weiter der Planungs- und Nutzungsbezug: Eine förmliche Entwicklungsmaßnahme setzt nach herrschender Rechtsprechung einen qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf voraus, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen im Sinne einer Gesamtmaßnahme erfordert. Dies kommt auch in der „besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung" sowie in der „einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung" zum Ausdruck. Das Instrument der Entwicklungsmaßnahme ist zur Lösung von besonderen städtebaulichen Problemen bestimmt. Es muss sich um ein koordiniertes „Maßnahmenbündel" von Einzelprojekten handeln, welches nach Art und Umfang so beschaffen ist, dass Vorbereitung und Durchführung auf das besondere Recht der §§ 165 ff. BauGB angewiesen sind (vgl. BVerwG 1998a). Somit kommt es neben der Größe auch auf die städtebauliche Konzeption und die der Fläche danach zugewiesene Funktion im gesamtstädtischen Gefüge an. Durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sollen insbesondere funktionsfähige Bereiche entstehen (siehe § 166 Abs. 2 BauGB). Die Ausbildung eines funktionsfähigen Bereiches im Sinne eines Maßnahmenbündels bzw. einer Gesamtmaßnahme entsteht etwa dann, wenn innerhalb des Gebietes verschiedene Funktionen einander zugeordnet sind, also neben dem Wohnen und/oder Arbeiten zusätzliche Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Gütern, Dienstleistungen und Einrichtungen zur sozialen Infrastruktur vorhanden sind, die dem Entwicklungsgebiet ein wirtschaftliches Gefüge und Eigengewicht verleihen. Auch der Planungs- und Nutzungsbezug ist für die ehemaligen Militärflächen in der Südstadt gegeben. Wie in Teil A bereits ausführlich dargestellt, besteht zum einen eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde. Dies gilt im Besonderen für die funktionale und städtebauliche Bedeutung, die die Entwicklung des Gebietes für die Südstadt besitzt. Aufgrund der Größe und der zentralen Lage ist die besondere Bedeutung aber auch im Kontext der Gesamtstadt gegeben. Gleichzeitig beinhaltet die geplante Entwicklung im Sinne des Masterplans das geforderte, umfangreiche „Maßnahmenbündel" zur Schaffung eines funktionsfähigen und –gemischten Bereichs.

Zu prüfen ist schließlich, ob auch der Entwicklungsbezug gegeben ist, d. h. ob es sich bei der Konversion der US-Areale in der Südstadt angesichts der weitgehenden Bestandsorientierung bezüglich der Gebäudenachnutzung tatsächlich um eine Neuentwicklung oder Neuordnung im Sinne des § 165

Abs. 2 BauGB handelt. Die Arbeitshilfe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen der Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung" der ARGEBAU stellt in diesem Zusammenhang zwar ausdrücklich dar, dass Gegenstand von Entwicklungsmaßnahmen auch die Umnutzung freigewordener Militärflächen sein kann, betont aber, dass nur wesentliche Veränderungen von bereits baulich vorgenutzten Flächen als eine „Neuordnung" und „neue Entwicklung" i. S. d. § 165 Abs. 2 BauGB angesehen und mit dem Entwicklungsinstrumentarium durchgeführt werden können. Dabei wird erläutert: „Von wesentlichen Veränderungen kann ausgegangen werden, wenn ein erhebliches Missverhältnis zwischen dem Zustand des Geländes und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung besteht, es zur Erreichung der Entwicklungsziele also nicht genügt, vorhandene Gebäude lediglich zu renovieren und einige bauliche Ergänzungen vorzunehmen. So können z.B. militärisch oder gewerblich vorgenutzte, nun brachliegende Gebäude und Flächen oft nur nach einem Grunderwerb der Gemeinde (als Durchgangserwerb) und mit einem Bündel verschiedener Maßnahmen (u.a. Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken, Altlastenbeseitigung, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen, Gebäudemodernisierung und Neubauten, Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung) einer neuen Nutzung zugeführt werden" (Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung" der ARGEBAU 2000, S. 10). Im vorliegenden Fall sind die oben genannten Voraussetzungen gegeben: wie in Teil A der Vorbereitenden Untersuchungen dargelegt, benötigen die Gebäude teils sehr umfassende bauliche Ertüchtigungen, für Teile des Areals ist im Masterplan eine Neustrukturierung und -bebauung vorgesehen. Zahlreiche Gebäude - insbesondere Nebengebäude - sollen zudem rückgebaut werden. Die Erschließung muss mindestens in Teilen neu hergestellt werden, für die technische Infrastruktur besteht mindestens deutlicher Sanierungsbedarf, teilweise Neustrukturierungsbedarf. Hinzu kommt die Notwendigkeit einer Neugestaltung des Freiraums ebenso wie die einer umfassenden Bodenordnung. Diese Maßnahmen geben in ihrer Gesamtheit dem Gebiet den Charakter einer Neuordnung. Der Entwicklungsbezug im Sinne des § 165 Abs. 2 BauGB kann daher als erfüllt angesehen werden.

8.3 Allgemeinwohlerfordernis gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauGB ist Voraussetzung für die förmliche Festlegung einer Entwicklungssatzung, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert. Angesichts der enteignungsrechtlichen Vorwirkung einer Entwicklungssatzung sind bei der Prüfung dieses Allgemeinwohlerfordernisses sehr hohe Maßstäbe anzulegen. Notwendig ist hier ein qualifiziertes öffentliches Interesse, das geeignet ist, im Rahmen der Abwägung entgegenstehende Eigentumsrechte zu überwinden (vgl. Bundesgerichtshof 1986). In den zahlreichen Normenkontrollverfahren zu Entwicklungssatzungen in den letzten beiden Jahrzehnten stand mehrheitlich gerade das Allgemeinwohlerfordernis auf dem Prüfstand – und konnte der Prüfung häufig nicht Stand halten. Zahlreiche Entwicklungssatzungen sind bei Normenkontrollverfahren vor Gericht gescheitert, weil die Allgemeinwohlgründe nicht ausreichend belegt werden konnten.

Das BauGB nennt in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 beispielhaft drei Allgemeinwohlgründe, die eine Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen können, nämlich die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Wiedernutzung brachliegender Flächen. Notwendig ist nicht, dass alle genannten Begründungszusammenhänge zutreffen. Vielmehr gilt: „Diese städtebaulichen Ziele können in der Kombination, aber auch einzeln eine Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen" (vgl. Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung" 2000, S. 11).

8.3.1 Wiedernutzung brachliegender Flächen

Zunächst scheint es auf der Hand zu liegen, für das Untersuchungsgebiet primär das im Gesetz genannte Beispiel der Wiedernutzung brachliegender Flächen zur Begründung des Allgemeinwohlerfordernisses heranzuziehen. Letztendlich handelt es sich bei den ehemaligen Militärflächen in der Südstadt um Flächen, bei denen die frühere Nutzung aufgegeben wurde und die nun ungenutzt sind. Allerdings ist zu beachten, dass eine Definition von brachliegenden Flächen gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB weder im Gesetz enthalten ist, noch bisher in der Rechtssprechung hinreichend entwickelt wurde. Insofern existiert in der Literatur eine kontroverse Diskussion darüber, ob die Konversion ehemals militärischer Liegenschaften automatisch das Allgemeinwohlerfordernis der Wiedernutzung brachliegender Flächen im Sinne des BauGB mit sich bringt oder ob es hierfür notwendig ist, dass die Fläche bestimmte Eigenschaften aufweist (vgl. Schmitz 2005, S. 58ff, Koch 2012, S. 217ff).

Es wird in der vorliegenden Untersuchung der Auffassung gefolgt, dass für die Einordnung einer Konversionsfläche als Brache im Sinne des Entwicklungsrechts ein bestimmtes Handlungserfordernis zur Entwicklung der Fläche bestehen muss. Dies wird z. B. bei Schmitz wie folgt erläutert: „Entscheidend für die Einordnung einer Konversionsfläche als Brache ist daher, ob zur baulichen Nutzung des Areals grundlegende städtebauliche Konzeptentwicklungen und/oder substantielle Eingriffe erforderlich sind. Von einer Brache sollte daher im Zusammenhang mit Konversionsgebieten gesprochen werden, wenn und soweit die auf der jeweiligen Liegenschaft befindlichen Gebäude nur unter ganz erheblichen planerischen und baulichen Aufwendungen einer (Wieder-)Nutzung zugeführt werden können und/oder neben der reinen Instandsetzung auch die erforderlichen straßenseitigen Erschließungs- und die Trinkwasserver- sowie Schmutzwasserentsorgungsanlagen einer zügigen, städtebaulich sinnvollen Nutzung entgegenstehen" (Schmitz 2005, S. 65).

Hier zeigen sich Analogien zur oben diskutierten Anforderung „wesentlicher Veränderungen" von bereits baulich vorgenutzten Flächen, damit die Konversion als eine „Neuordnung" und „neue Entwicklung" i. S. d. § 165 Abs. 2 BauGB bewertet werden kann: Nur wenn die städtebauliche Nachnutzung einer Fläche ohne substanzielle Änderungen nicht möglich ist, kann sie als Brache im Sinne des Entwicklungsrechts verstanden werden, aber auch nur dann handelt es sich überhaupt um eine Neuordnung im Sinne des Entwicklungsrechts. Für die untersuchten Militärflächen in der Südstadt ist dies – wie bereits oben erwähnt und in Teil A ausführlich dargelegt – der Fall. Somit begründet sich hier ein Allgemeinwohlerfordernis gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB aus der Wiedernutzung brachliegender Flächen.

8.3.2 Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten

Dadurch, dass das Wohl der Allgemeinheit zur Wiedernutzung brachliegender Flächen die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, sind die Voraussetzungen des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die hier untersuchten Konversionsflächen in der Südstadt bereits erfüllt. Neben der Wiedernutzung brachliegender Flächen kommen zur Begründung des Allgemeinwohlerfordernisses im vorliegenden Falle allerdings auch weitere im Gesetz genannte Zusammenhänge in Betracht, insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten sowie eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten. Auch diese sollen daher im Weiteren andiskutiert werden.

Die Deckung erhöhter Bedarfe ist der mit Abstand am häufigsten verwendete Allgemeinwohlgrund

für die Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Gleichzeitig sind viele Maßnahmen in der Normenkontrolle gerade daran gescheitert, dass der Beleg des erhöhten Bedarfs vor Satzungsbeschluss nicht erbracht wurde bzw. die Herleitung unzureichend oder methodisch fehlerhaft erfolgte. Das BauGB selbst enthält keine Definition, was unter einem erhöhten Bedarf zu verstehen ist. Durch die zahlreichen Rechtsprechungen wurde jedoch mittlerweile wesentlich klarer definiert, unter welchen Voraussetzungen ein erhöhter Bedarf vorliegt. Danach ist folgendes zu beachten:

- Nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts kann nicht jeder Nachfrageüberhang die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen. Vielmehr müssen strukturelle Gründe vorliegen, aus denen heraus die Nachfrage das Angebot längerfristig und deutlich übersteigt (BVerwG 1998b und BVerwG 2002), sodass sie nicht ohne Anwendung der Entwicklungsmaßnahme gedeckt werden kann. Das OVG Lüneburg spricht hier von einem beständigen und erheblichen Siedlungsdruck (OVG Lüneburg 1997).
- Der „erhöhte" Bedarf ist dabei von einem „dringenden" Bedarf zu unterscheiden: eine Entwicklungsmaßnahme ist sowohl rechtlich nicht dafür vorgesehen als auch gar nicht dafür geeignet, kurzfristige Nachfragewellen abzufangen.
- Ebenso ist ein „erhöhter" Bedarf auch von einem „normalen" Anstieg des Bedarfs zu unterscheiden. Für die Nachfrage bei einem erhöhten Bedarf gilt: „Sie übersteigt damit den sich aus der normalen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung ergebenden Bedarf, für den im Regelfall mit weniger einschneidenden städtebaulichen Instrumenten das notwendige Bauland bereitgestellt werden kann" (Bunzel/Lunebach 1994, S. 93).
- Zu beachten ist auch, dass zur Begründung eines erhöhten Bedarfs nicht solche Nachfragen angeführt werden können, die im Sinne einer Angebotsplanung durch die Entwicklungsmaßnahme erst erzeugt würden. Die Nachfrage muss vielmehr unabhängig von dem entstehenden Bauland im Entwicklungsgebiet vorhanden sein. Zulässig ist es jedoch, wenn mit der Entwicklungsmaßnahme eine zu erwartende Abwanderung in das Umland aufgrund fehlender Angebote im Stadtgebiet verhindert werden soll.

Zur Beantwortung der Frage, ob ein solcher erhöhter Bedarf vorliegt, müssen daher seitens der Kommune Prognoseentscheidungen getroffen werden. Die Entwicklung des Bedarfs und die Möglichkeiten seiner Deckung sind auf den Zeitraum zu projizieren, der für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angesetzt ist. Dadurch, dass eine solche Prüfung eines erhöhten Bedarfs Annahmen über die Zukunft voraussetzt, ist sie zwangsläufig nicht frei von Unsicherheiten. Die Gemeinde muss letztendlich ein Wahrscheinlichkeitsurteil über die zukünftige Entwicklung des Bedarfs fällen. Gerade deswegen betont die Rechtsprechung ausdrücklich die Notwendigkeit, die Prognosen in einer der jeweiligen Materie angemessenen, methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten (vgl. BVerwG 1998b und BVerwG 2001). In diesem Sinne ist die Wirksamkeit einer auf eine Prognoseaussage begründeten Entwicklungssatzung vor allem von der Qualität der Prognose abhängig, nicht davon, ob die Prognoseaussagen durch die spätere tatsächliche Entwicklung auch tatsächlich bestätigt werden.

In der Regel werden entsprechende Prognosen eigens im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet, um den Begründungszusammenhang des erhöhten Bedarfs an Wohn- und/oder Arbeitsstätten zu belegen. Sind allerdings bereits Untersuchungen vorhanden, die eine hinreichende Aussagekraft und Aktualität besitzen, so können auch diese herangezogen werden. Für die Begründung des

erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten für die Konversionsflächen in der Südstadt können in diesem Sinnen die aktuellen Prognosen aus der Wohnraumbedarfsanalyse sowie aus dem Wirtschaftsflächenkonzept mit der ihm zu Grunde liegenden Flächenbedarfsprognose herangezogen werden.

Erhöhter Bedarf an Wohnstätten
Mit den Beschlüssen des Nutzungskonzeptes und des darauf aufbauenden Masterplans hat die Stadt Heidelberg deutlich gemacht, dass bei der zivilen Nachnutzung der ehemaligen Militärflächen in der Südstadt die Schaffung vielfältiger Wohnungsangebote ein zentrales Konversionsziel darstellt. Das den Masterplan ergänzende „Wohnungspolitische Konzept" unterstreicht diese Bedeutung noch. Ziel bei der Neuordnung der Konversionsflächen ist es, den in Heidelberg bestehenden Bedarf an Wohnungen - insbesondere in bestimmten Segmenten wie dem des preisgünstigen Wohnens - zu decken. Zu diskutieren ist, ob hier der Begründungszusammenhang gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben sein könnte.

Für die Begründung eines erhöhten Bedarfs an Wohnungen sind gemäß der Arbeitshilfe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen der Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung" (ARGEBAU 2000, S. 11) Prognosen in zwei Richtungen erforderlich:

- Zum einen ist der gegenwärtige und künftige Bedarf an Wohnraum zu ermitteln. Hierfür sind insbesondere Prognosen der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung vorzunehmen.
- Zum anderen ist zu prüfen, welche alternativen Möglichkeiten zur Deckung dieses Bedarfs zur Verfügung stehen. Hier sind insbesondere Baulandreserven gemäß Flächennutzungsplan sowie noch verfügbares Bauland in Bebauungsplangebieten oder Gebieten gemäß § 34 BauGB zu beachten.
- Eine Entwicklungsmaßnahme kommt nur dann in Betracht, wenn zwischen dem prognostizierten mittelfristigen Wohnbedarf einerseits und den anderweitigen Möglichkeiten seiner Deckung andererseits eine Lücke klafft.

In der vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH 2013 vorgelegten Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heidelberg (vgl. Stadt Heidelberg 2013) sind bereits entsprechende Prognosen bezüglich des mittelfristigen Wohnungsbedarfs zu finden: Die Wohnraumbedarfsanalyse nimmt zunächst eine umfassende Situationsanalyse mit einer Betrachtung der Entwicklung und Struktur der Nachfrage (insb. Einwohnerentwicklung mit kleinräumigen Differenzierungen; Wanderungen; Sozialstruktur; Entwicklung der Beschäftigten; Entwicklung der Ein- und Auspendler; Haushaltsstruktur mit Betrachtung von Wohn- bzw. Haushaltstypen) sowie des Wohnungsangebots (insb. Wohnungsstruktur; Mietniveaus; Sozialwohnungsbestand etc.) vor. Ergänzt werden die Betrachtungen um eine qualitative Einschätzung der Wohnungsmarktlage durch eine Befragung von lokalen Expertinnen und Experten des Heidelberger Wohnungsmarktes mittels eines standardisierten Online-Fragebogens. Auf Grundlage der Situationsanalyse erfolgt anschließend eine Prognose über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Heidelberg und den hieraus resultierenden Neubaubedarf bis zum Jahr 2030:

- Hierfür wird einerseits eine Haushaltsprognose errechnet, die auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, der Jahre 2011 bis 2030 aufbaut. Diese kommt zum Ergebnis: „In der Stadt Heidelberg leben im Jahr 2011 rund 69.800

wohnungsmarktrelevante Haushalte. Ausgehend vom Basisjahr 2011 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Basisvariante bis zum Jahr 2020 um rund 6.300 und bis zum Jahr 2030 um 7.300 Haushalte steigen" (ebd., S. 47). Diese Prognose wird in Bezug auf Haushaltstypen bzw. Zielgruppen/Wohnkonzepte konkretisiert.

- Dem gegenübergestellt wird eine Fortschreibung des wohnungsmarktrelevanten Bestands von Ende 2011 bis zum Jahr 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung in der Bahnstadt und Nutzung des Wohnungsbestandes auf den Konversionsflächen. Dabei ergibt sich folgendes Bild: „Für Heidelberg wird - wie bereits angeführt - bis zum Jahr 2030 von einem Haushaltsanstieg von 7.300 ausgegangen. Ein Großteil des Zusatzbedarfs kann durch den Neubau auf dem Areal der Bahnstadt und die Wohnungszugänge auf den Konversionsflächen abgedeckt werden (bei der Fortschreibung des Wohnungsbestands wurde davon ausgegangen, dass rund 5.200 Wohnungen dem Markt zusätzlich zur Verfügung gestellt werden). Allerdings gibt es auch darüber hinaus noch eine nicht gedeckte Nachfrage. Diese setzt sich zusammen aus der Differenz zwischen dem Haushaltsanstieg (+7.300) und den Wohnungszugängen (Bahnstadt und Konversionsflächen =5.200) sowie eine Erhöhung der Fluktuationsreserve (+300 Wohnungen). Letzteres ist notwendig, da eine größere Anzahl von Haushalten auch eine quantitativ höhere Fluktuationsreserve benötigt" (ebd., S. 56). Insgesamt ergibt sich somit ein Flächenbedarf für zusätzliche Wohnbaugrundstücke für rund 2.400 Wohnungen.
- Hinzu kommt ein Ersatzbedarf aus künftigen Wohnungsabgängen aus Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung in Höhe von 3.800 Wohnungen (vgl. ebd., S. 55). Da sich dieser bei Abrissmaßnahmen auf den bestehenden Flächen realisieren lässt, ist er allerdings bei der Betrachtung des erhöhten Bedarfs im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 nur bedingt heranzuziehen.

Zu beachten ist bei der Heranziehung der Wohnraumbedarfsanalyse von 2013 zur Begründung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die spezifische Behandlung, die die Konversionsflächen dort erfahren: wie oben dargestellt, werden die rund 2.100 bestehenden Wohnungen in den ehemaligen Housings Mark Twain Village und Patrick Henry Village bereits für die Deckung des künftigen Bedarfs angerechnet. Gleichzeitig wird aber die künftige Belegung dieser Bestände auch bereits bei der städtischen Bevölkerungsprognose einbezogen, und zwar als Zuwanderung in die beiden Konversionsgebiete je zur Hälfte aus Binnen- und Außenzuzügen (ebd., S. 44). Ebenso wird mit den rund 3.100 Wohnungen verfahren, die bis zum Jahr 2018 in der Bahnstadt auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entstehen sollen. Bei der Berechnung eines erhöhten Bedarfs als Differenz zwischen dem prognostizierten mittelfristigen Wohnbedarf und den Möglichkeiten seiner Deckung erscheint die künftige Wohnnutzung auf den Konversionsflächen und in der Bahnstadt somit in weiten Teilen als eine Art „Nullsummenspiel". Der Umstand, dass auch nach Betrachtung dieser Flächen noch ein Bedarf von 2.400 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahre 2030 verbleibt, zeigt jedoch, dass mittelfristig ein erhöhter Bedarf an Wohnungen besteht.

In Würdigung der bekannten Prognosen dürfte bei der Konversion der ehemaligen Militärflächen in der Südstadt also auch das Allgemeinwohlerfordernis zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten gegeben sein. Sollte diese als Begründung gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB tatsächlich herangezogen werden, müssten allerdings auch die Standortalternativen (Baulandreserven gemäß Flächennutzungsplan; noch verfügbares Bauland

in Bebauungsplangebieten oder Gebieten gemäß § 34 BauGB) intensiv geprüft werden.

Erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten
Das Nutzungskonzept und der darauf aufbauende Masterplan weisen neben Flächen für eine Wohnnutzung auch in einem größeren Umfang Wirtschaftsflächen auf, insbesondere im Bereich der Campbell Barracks. Konversionsziel der Stadt ist es dabei unter anderem, dass hier Arbeitsplätze im Bereich Wissenschaft, Dienstleistungen, Bildung, Verwaltung und Handel sowie im gewerblichen Bereich entstehen. Es ist zu diskutieren, ob dabei der Begründungszusammengang der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben ist.

Während es für die Prognosen zur Begründung eines erhöhten Wohnbedarfs im Sinne des Entwicklungsrechts zwischenzeitlich relativ klare – wenn auch anspruchsvolle - Anforderungen gibt, sind die Anforderungen an die Herstellung von Prognosen zur Begründung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten vielschichtig und weit weniger transparent. Schwierig ist dabei insbesondere die Grenzziehung zwischen dem Ziel zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten einerseits und lokalen Zielen für den Arbeitsmarkt andererseits. So umfassen etwa in der Arbeitshilfe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen der Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung" der ARGEBAU die genannten Faktoren, aus denen sich der Arbeitsstättenbedarf ergibt, arbeitsmarktpolitische Ziele ebenso wie z.B. Erschließungsvorteile für eine gewerbliche Nutzung oder Standortfaktoren für die Ansiedlung krisensicherer und innovativer Arbeitsstätten (vgl. ARGEBAU 2000, S. 12). Die Abgrenzungsproblematik wird auch in dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts deutlich, dass im Zusammenhang mit der Begründung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB meist herangezogen wird (vgl. BVerwG, 1998b): Danach ist ein wichtiger Indikator für die Begründung eines entsprechenden Bedarfs die Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbeflächen, weil die Befriedigung dieser Nachfrage regelmäßig die Errichtung von Arbeitsstätten garantiert. Gleichzeitig wird in dem Urteil aber auch betont, dass eine Entwicklungsmaßnahme unter dem Blickwinkel der Arbeitsplatzbeschaffung eine nachfragegerechte Planung zum Inhalt haben muss, die darauf abzielt, solche Betriebe anzusiedeln, die die Erwartung rechtfertigen, ihren Arbeitskräftebedarf aus den vorhandenen Arbeitskräften zu decken.

Dies zielt auf die bereits oben erläuterte Anforderung, dass ein entsprechender Bedarf mittelfristig gegeben sein muss und nicht über die Entwicklungsmaßnahme ein Angebot generiert werden darf, dass dann erst eine entsprechende Nachfrage erzeugt. In der Praxis erscheint es aber schwierig bzw. nur in sehr spezifischen Fällen möglich, eine solche Prognose tatsächlich seriös abzubilden. Insofern wird auch hier Schmitz gefolgt, der bilanziert: „Letztlich müssen Abgrenzungsversuche solcher Art zu unbefriedigenden Ergebnissen führen, da sie den Begriff des nach dem Regelbeispiel geforderten ‚Bedarfs' überstrapazieren. Namentlich in Zeiten struktureller Arbeitslosigkeit wird die Ausweisung von Gewerbeflächen immer auch ganz wesentlich von dem Ziel der Gemeinde geleitet sein, Betriebe anzusiedeln, die den lokalen Arbeitsmarkt entlasten. (…) Wird eine Entwicklungsmaßnahme mit einem erhöhten Bedarf an Arbeitsstätten gerechtfertigt, wird man für die Prüfung des ersten Regelbeispiels im § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB daher fordern müssen, dass tatsächlich ein Bedarf nach solchen Flächen besteht. Hierfür ist nicht die Anzahl der Arbeitslosen, sondern der Ansiedlungsdruck der Betriebe maßgebend " (Schmitz 2005, S. 77).
Für die Ermittlung der künftigen Bedarfe in diesem Sinne findet sich eine umfassende analytische und prognostische Herleitung im Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Heidelberg, das im Dezember

2012 von der CIMA Beratung + Management GmbH in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Institut für Urbanistik GmbH vorgelegt wurde (vgl. CIMA et al. 2012). Darin erfolgt zunächst eine ausführliche Analyse der Trends und Rahmenbedingungen, der Branchenstruktur und der branchenbezogenen Standortanforderungen in Heidelberg, teils mit vertiefender Betrachtung zentraler Branchen und auch hier wieder u. a. unterstützt durch Expertengespräche mit lokalen Marktkennern und Entscheidungsträgern. Dem folgt eine differenzierte Analyse und Bewertung der aktuell verfügbaren Gewerbeflächen im Bestand, der Potenzialflächen gem. FNP und sonstiger Innen- und Außenentwicklungspotenziale. Schließlich erfolgt – aufbauend auf einer Beschäftigtenprognose – eine Prognose des künftigen Flächenbedarfs in zwei Szenarien. Diese kommt zum Ergebnis: „Die Gegenüberstellung von aktuellem Flächenangebot und künftig zu erwartendem Flächenbedarf weist bis zum Jahr 2025 einen zusätzlichen Flächenbedarf zwischen 50,4 ha (netto) und 72,8 ha (netto) aus, der durch die aktuellen gewerblichen Entwicklungsflächen, Konversionsstandorte und ggf. weitere Flächenausweisungen, zu decken ist, um die Entwicklungserfordernisse Heidelbergs nicht zu beschränken. Der ermittelte zusätzliche Flächenbedarf wird sich in erheblichem Maße in einem Bedarf an ‚urbanen' Standorten niederschlagen (…) sowie insbesondere auch an Gewerbeparks der zweiten Generation, durch welche die besonderen Ansprüche auch solcher produzierender Unternehmen teilweise zu decken sind, die oftmals noch unter klassischen Gewerbebetrieben subsummiert werden" (S. 153). In den sich anschließenden Handlungsempfehlungen sieht das Gutachten für den Bereich Campbell Barracks ein Potenzial, speziell solche Angebote im Sinne eines Gewerbeparks der zweiten Generation oder eines „urbanen" Standorts zu schaffen (ebd., S. 172).

In diesem Begründungszusammenhang steht das Allgemeinwohlerfordernis, nämlich auf den dafür besonders gut geeigneten Flächen Angebote zu schaffen, um den erhöhten Bedarf gerade an solchen Wirtschaftsflächen und damit zusammenhängend auch an Arbeitsstätten in den entsprechenden Branchen decken zu können. Für das Heranziehen dieser Begründung gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sollte allerdings noch eine intensivere Prüfung arbeitsmarktpolitischer Argumente erfolgen.

8.3.3 Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die im Masterplan verfassten Konversionsziele umfassen auch die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Die Schaffung dieser Einrichtungen ergibt sich allerdings überwiegend im Kontext der geplanten Nachnutzungen für Wohn- bzw. Arbeitsstätten. Ein eigener Begründungszusammenhang gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist hier nicht zu sehen.

8.4 Subsidiarität gegenüber anderen Instrumenten

In den bisherigen Ausführungen wurde dargelegt, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für die Konversionsflächen in der Südstadt entsprechend den Zielen und Zwecken einer solchen Maßnahme gemäß BauGB durchgeführt werden könnte und dass das Allgemeinwohlerfordernis zur Wiedernutzung brachliegender Flächen sowie ggf. auch aus weiteren Gründen gegeben ist. Eine Entwicklungsmaßnahme kann gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB jedoch nur Anwendung finden, wenn darüber hinaus keine milderen Mittel zur Verfügung stehen, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Bei einer Konversionsmaßnahme, die häufig im Eigentum eines einzigen Eigentümers steht, fällt der Prüfung der Kooperationsbereitschaft – d. h. vor allem der Vertrags- bzw. Verkaufsbereitschaft - dieses Eigentümers hierbei die zentrale Rolle zu. Die Arbeitshilfe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen der Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung" der ARGEBAU führt hier aus: „Die Frage

nach der Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme stellt sich insbesondere aber auch immer dann, wenn der geplante Entwicklungsbereich in der Hand nur einiger weniger oder eines Eigentümers liegt und zudem eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft besteht. Die vertragliche Vereinbarung ist in jedem Falle vorzuziehen" (ARGEBAU 2000, S. 14).

Im vorliegenden Falle ist für die Konversion der ehemaligen Militärflächen eine intensive Kooperation zwischen der Stadt Heidelberg und der BImA erfolgt. Dies wurde insbesondere in einer Konversionsvereinbarung festgelegt, die am 22. Oktober 2013 von Heidelbergs Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner und Axel Kunze, Vorstand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), unterzeichnet wurde. Die Stadt und die BImA schreiben dieser Kooperation sogar bundesweiten Modellcharakter zu.

Eine besondere Rolle spielte dabei, dass die Stadt Heidelberg die Flächen mit Abschluss des Kaufvertrages am 06.08.2015 im Rahmen der „Erstzugriffsoption" erworben hat. Diese „Erstzugriffsoption" ist wie folgt charakterisiert: „Bei Vorlage bestimmter Maßgaben und Bedingungen ermöglicht der Bund den Kommunen den Erwerb von ehemals durch die Bundeswehr oder Gaststreitkräfte genutzten Liegenschaften zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert (voller Wert nach § 63 der BHO), ohne dass die BImA das oben beschriebene Bieterverfahren durchführt. Basis für diese sogenannte Erstzugriffsoption ist ein Beschluss des Haushaltsauschusses des Deutschen Bundestages vom 21. März 2012. Diese Erstzugriffsoption gilt für Gebietskörperschaften sowie für privatrechtliche Gesellschaften bzw. Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Gebietskörperschaften mehrheitlich beteiligt sind" (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 84). Die Erstzugriffsoption besteht dabei nur, wenn der Grunderwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung bzw. Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Zudem wird für die Ausübung der Erstzugriffsoption seitens des Bundes ein zügiges Verfahren mit zeitlichen Vorgaben angestrebt, wobei sich die BImA an bestimmten Regelfristen orientiert (vgl. ebd. S. 84 f.).

Von besonderer Bedeutung bei der Inanspruchnahme der Erstzugriffsoption ist dabei die Frage, wie der Verkehrswert gutachterlich ermittelt wird. Hier gilt: „Grundsätzlich sind die in der ImmoWertV vorgesehenen Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Für die Bewertung ehemals militärisch genutzter Grundstücke, die städtebaulich entwickelt werden sollen, sind diese Standardverfahren häufig nicht unmittelbar anwendbar, da Vergleichspreise und -daten beispielsweise für die Grundstücksqualität ‚Bauerwartungsland' oft fehlen. Dann können die erforderlichen Daten ggf. mit dem im Folgenden beschriebenen deduktiven Verfahren in Anlehnung an das ‚GIF-Verfahren' abgeleitet werden: Der Wert des Grundstücks wird ermittelt, indem die marktüblichen Kosten (z. B. für Erschließung, Altlasten- und Kampfmittelsanierung, Rückbau etc.) unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken (u. a. Berücksichtigung der Wartezeiten mittels Abzinsung) von dem für das vermarktbare baureife Land auf Basis von Vergleichspreisen wahrscheinlich zu erzielendem Kaufpreis abgezogen werden. Der Differenzbetrag aus potenziellem Ertrag und Kosten ist ggf. wie bei allen Wertermittlungsverfahren an die Bedingungen des Marktes anzupassen und die Wartezeit z. B. mittels Abzinsung zu berücksichtigen. Rechtlich und wirtschaftlich weiter nutzbare bauliche Anlagen sind in die Wertermittlung marktgerecht einzubeziehen" (ebd., S. 85 f.).
Im Kontext der engen Kooperation zwischen der Stadt Heidelberg und der BImA wurde auch vereinbart, dass, modellhaft für die Flächen der Südstadt, auch die deduktive Verkehrswertermittlung in diesem Sinne kooperativ und planungsbegleitend durch einen gemeinsam bestellten Gutachter

erfolgt. Zur Umsetzung dieser kooperativen Verkehrswertermittlung haben mehrere Sitzungen einer Arbeitsgruppe „Verkehrswertermittlung" unter Teilnahme der zuständigen Stellen der BImA und des Konversionsdezernats der Stadt Heidelberg stattgefunden. Die Realisierung des Ankaufs auf Grundlage der gemeinsamen Wertermittlung ist mit Kaufvertragsunterzeichnung am 06.08.2015 erfolgt.

Kommt eine solche kooperative Einigung über den Erwerb der Grundstücke durch die Kommune zustande, ist davon auszugehen, dass die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht mehr dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entspricht. Vielmehr sind dann mit dem Zwischenerwerb im Rahmen der „Erstzugriffsoption" in Kombination mit den anderen, weniger „harten" Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts mildere Mittel zur Erreichung der Konversionsziele für die Flächen der Südstadt gegeben. Sobald sich der entsprechende Ankauf realisiert, sind somit die Voraussetzungen für den Beschluss einer Entwicklungssatzung gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB nicht mehr gegeben.

8.5 Zügige Durchführung der Maßnahme

Angesichts der Erkenntnisse aus Kapitel 8.4 soll im vorliegenden Bericht auf die Prüfung verzichtet werden, ob die zügige Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme in einem absehbaren Zeitraum gewährleistet wäre.

Hintergrund ist hier, dass der kommunale Erwerb im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme nicht für eine Bodenvorratspolitik genutzt werden darf. Die Gemeinde ist insofern verpflichtet, die Entwicklung unverzüglich einzuleiten und in absehbarer Zeit abzuschließen. Als Richtwert ist hier ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren anzunehmen. Gemäß den Arbeitshilfen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen können unter besonderen Umständen jedoch auch längere Zeiträume gerechtfertigt sein (vgl. ARGEBAU 2000, S. 15). Gewährleistet sein muss in diesem Sinne nicht nur die planerische, bodenordnerische und technische Entwicklung, sondern auch die Finanzierbarkeit der Maßnahme. Für den Beschluss einer Entwicklungsmaßnahme ist daher eine Darstellung der Finanzierbarkeit vorzunehmen (Kosten- und Finanzierungsübersicht).

8.6 Gesamtbewertung

Insgesamt lässt sich konstatieren, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein geeignetes Instrument wäre, um die Konversionsziele für die Flächen in der Südstadt umzusetzen. Auch ist das Allgemeinwohlerfordernis zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme insbesondere zur Wiedernutzung brachliegender Flächen gegeben. Allerdings stellt die Entwicklungsmaßnahme nach derzeitigem Stand der Dinge nicht das mildeste Mittel zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Entwicklung dar.

Unter der Voraussetzung, dass der sowohl von der BImA als auch von der Stadt Heidelberg verfolgte Erwerb im Rahmen der „Erstzugriffsoption" erfolgt ist, sind die Voraussetzungen für den Einsatz einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme somit nicht gegeben.

9 Prüfung des Instrumentariums des Städtebaurechts nach Zwischenerwerb im Rahmen der „Erstzugriffsoption"

Im weiteren Verlauf der Prüfung erfolgt für das vorliegende Untersuchungsgebiet die Bewertung der Instrumente des Städtebaurechts mit Berücksichtigung der Tatsache, dass der Zwischenerwerb fast der kompletten Flächen im Gebiet durch eine städtische Gesellschaft mit privaten Partnern erfolgt ist. Nicht erworben wurden lediglich jene Flächenanteile, für die ein Interesse des Landes Baden-Württemberg an einem Erwerb für eine Nutzung durch die Polizei besteht.

9.1 Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts

Diese Situation schafft zunächst einmal vielfältige Optionen für den Einsatz von Instrumenten außerhalb des Besonderen Städtebaurechts. Zu diskutieren sind hier insbesondere

- die Durchführung der Bauleitplanung, insbesondere die Aufstellung von Bebauungsplänen als verbindliche Bauleitpläne;
- der Abschluss von städtebaulichen Verträgen, insbesondere gekoppelt mit dem Kaufvertrag bei der Weiterveräußerung von Teilflächen;
- der Einsatz von Vorhaben- und Erschließungsplänen.

9.1.1 Bauleitplanung

Mit der Aufhebung der militärischen Zweckbestimmung und der „Rückgabe" des Militärareals durch das BMVg an die BImA entfällt die Privilegierung nach § 37 BauGB (vgl. Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz 2014, S. 6). Im Rahmen ihrer Planungshoheit kann dann die Standortkommune Bauleitpläne aufstellen. Dies ist auch in den meisten Fällen notwendig, um die Areale zivil nachnutzen zu können. Von daher stellt bei der Konversion einer militärischen Liegenschaft die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne und damit einhergehend die Änderung des Flächennutzungsplans den „Normalfall" (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 57) dar. Die zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften ist in § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB auch explizit als bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigender Belang genannt.

Auch für das hier zu untersuchende Gebiet ist das Planungserfordernis gemäß § 1 Abs.3 Nr.1 BauGB gegeben und es ist seitens der Stadt Heidelberg vorgesehen, für alle Teilgebiete gemäß Masterplan Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aufzustellen, teils ggf. als vorhabenbezogene Bebauungspläne (siehe 9.1.1). Das Planungserfordernis und die Planungshoheit der Stadt werden in der am 22. Oktober 2013 unterzeichneten Konversionsvereinbarung zwischen der Stadt Heidelberg und der BImA auch ausdrücklich anerkannt. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen schafft die Stadt Heidelberg die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben gemäß § 30 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss als formelle Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde für das Untersuchungsgebiet bereits am 14.03.2013 im Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst.

Zur Umsetzung der Konversionsziele sind Bebauungspläne notwendig aber aus folgenden Gründen nicht hinreichend:

- Da sich die einzelnen Teilgebiete gemäß Masterplan bezüglich der planerischen Handlungserfordernisse und der Entwicklungsdynamik sehr stark unterscheiden, können Bebauungspläne

jeweils nur für ein Teilgebiet aufgelegt werden. Dies wird zudem zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen. Somit kann alleine über die Bebauungspläne keine Steuerung der städtebaulichen Gesamtstruktur gewährleistet werden.

- Zudem definieren Bebauungspläne lediglich den städtebaulichen Ordnungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die möglichen Inhalte sind in § 9 BauGB abschließend geregelt. Die Regelungen beziehen sich dabei im Wesentlichen auf Bauvorhaben, es können keine Regelungen über Kostenbeteiligung, Entwicklungs- und Steuerungsleistungen getroffen werden.

9.1.1.1 Städtebauliche Verträge

In Ergänzung der verbindlichen Bauleitplanung werden bei Konversionsmaßnahmen häufig städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, um mit privaten oder öffentlichen Partnern Vereinbarungen zur Sicherung, Erfüllung und insbesondere auch Finanzierung der Entwicklungsaufgaben zu treffen. Unter dem Begriff des städtebaulichen Vertrags lassen sich eine Vielzahl von möglichen Vertragsregelungen fassen. In § 11 Abs. 1 Satz 2 werden beispielhaft die möglichen Gegenstände städtebaulicher Verträge zusammengefasst. Diese Aufzählung ist aber nicht abschließend. Speziell für den Einsatz bei der Militärkonversion nennt der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebene Praxisratgeber Militärkonversion folgende relevante Regelungstatbestände:

- „städtebauliche und genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen,
- verbindliche städtebauliche Ziele, Nutzungen, Standards, energetische Versorgung,
- Vorplanung (sogenannte Anentwicklung),
- Zwischennutzung,
- Kostentragung und Finanzierung, insbesondere der Planung, der Baureifmachung, der Erschließung und sonstiger Infrastrukturmaßnahmen,
- Altlasten und Kampfmittel,
- Management- und Steuerungsaufgaben,
- zeitliche Abläufe,
- prozessuale und organisatorische Elemente,
- Verknüpfung zu parallelen (Kauf-)Verträgen,
- Vorkaufsrecht der Kommune bei Weiterveräußerung,
- gemeinsame Aktivitäten (z. B. Vermarktung) und
- Regelungen zur Rechtsnachfolge (z.B. für die kaufvertraglich geregelten Übernahme-/Haftungsvereinbarungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG)" (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 58).

Für den vorliegenden Fall ist zudem auch der Regelungstatbestand der Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu erwähnen, der in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ausdrücklich aufgeführt wird.

Zu beachten ist, dass sich aus dem BauGB auch eine Reihe von Anforderungen an die vereinbarten Gegenstände städtebaulicher Verträge ergeben:

- Die vereinbarten Leistungen müssen angemessen sein (Angemessenheitsgebot gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Es dürfen keine Leistungen vereinbart werden, auf die der Vertragspartner auch ohne dieselben einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte (Koppelungsverbot gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Es kann nur für solche Kosten und sonstige Aufwendungen eine Übernahme vereinbart werden, die der Gemeinde im Zusammenhang mit der entsprechenden Maßnahme entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind (Kausalitätsgebot gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
- Zudem kann in einem städtebaulichen Vertrag nicht ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen mit einem bestimmten Ergebnis vereinbart werden, da ein solcher Anspruch gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht durch Vertrag begründet werden kann.

Der Umstand, dass ein kommunaler Zwischenerwerb über eine städtische Gesellschaft mit privaten Partnern erfolgt, legt dabei insbesondere die Koppelung von städtebaulichen Verträgen mit dem Kaufvertrag bei der Weiterveräußerung von Teilflächen nahe. Hierbei kommt insbesondere der Abschluss von Verträgen in Frage, bei denen die Veräußerung der Fläche von der Vereinbarung einer Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Zeit abhängig gemacht wird. Zu beachten sind dabei ggf. vergaberechtliche Aspekte: Bei der Koppelung des Grundstückskaufvertrags mit städtebaulichen Verträgen ist zu prüfen, ob dabei vergabepflichtige Beschaffungsvorgänge geregelt werden und ggf. eine Ausschreibungspflicht besteht.

Für die Umsetzung der Konversionsziele im Untersuchungsbiet werden als Ergänzung der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich auch städtebauliche Verträge zum Einsatz kommen. Sie bieten zwar ein breiteres Spektrum möglicher Regelungsgegenstände als die verbindliche Bauleitplanung (auch Regelungen über Kostenbeteiligung, Entwicklungs- und Steuerungsleistungen möglich), allerdings gilt auch hier, dass diese zur Umsetzung der Konversionsziele nicht hinreichend sind:

- Auch städtebauliche Verträge können im Untersuchungsgebiet sinnvoll jeweils nur für Teilgebiete abgeschlossen und jeweils nur mit einem oder ggf. einigen Investoren abgeschlossen werden. Daher kann auch keine Steuerung des Konversionsprozesses als Gesamtmaßnahme gewährleistet werden. Vielmehr empfiehlt sich der Einsatz eines zusätzlichen Steuerungsinstruments, das die Klammer für unterschiedliche teilflächenbezogene Bebauungspläne und städtebauliche Verträge bietet (Schnittstellenproblematik).
- Zudem sind die Möglichkeiten zur Sicherung der vertraglich vereinbarten Ziele begrenzt. Die wichtigsten Instrumente sind hier die Vereinbarung einer Vertragsstrafe – ggf. gesichert durch eine Bankbürgschaft- und/oder eines Wiederkaufrechts, das mit einer Rückauflassungsvormerkung grundbuchlich gesichert werden kann (vgl. Koch 2012, S. 277ff.). Insbesondere dann, wenn seitens des Vertragspartners noch Weiterveräußerungen von Flächen an Dritte vorgenommen werden, verlangt die Kontrolle der Konversionsziele von der Gemeinde ein zunehmend komplexes Vertrags- und Sicherungsmanagement.

9.1.1.2 Vorhaben-und Erschließungspläne

Eine Kombination aus den bisher genannten Instrumenten außerhalb des Besonderen Städtebaurechts stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB dar. Hier wird die Satzung

über einen (vorhabensbezogenen) Bebauungsplan mit einem Erschließungsvertrag und einem städtebaulichen Vertrag verbunden. Der Einsatz des Instruments liegt dann nahe und kommt auch nur dann infrage, wenn ein Investor oder Bauherr für ein bestimmtes Bauvorhaben zur Verfügung steht, der zudem willens und in der Lage ist, als Vorhabenträger auch die Erschließung verantwortlich und initiativ durchzuführen und maßgeblich die Planungs-, Entwicklungs- und Erschließungskosten zu finanzieren.

Das Instrument zielt dabei auf eine kooperative Verzahnung der privaten und der städtischen Interessen: Das Vorhaben wird in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - ggf. sehr feinkörnig - definiert. Dabei ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs.3 Satz 2 BauGB nicht an den Festsetzungskatalog für die Inhalte eines Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB gebunden. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der von der Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren aufgestellt und als Satzung beschlossen wird.

Die Durchführungspflichten des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt. Dabei kann grundsätzlich all das geregelt werden, was auch in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden könnte (vgl. Koch 2012, S. 264). Wichtig ist die Festlegung der Bauverpflichtung und entsprechender Durchführungsfristen. Der große Vorteil eines Vorhaben- und Erschließungsplans liegt dabei in dem konkreten Vorhabensbezug des Bebauungsplans. Kommt es nicht innerhalb des vereinbarten Zeitraums zur Durchführung, so wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ohne Entschädigungskosten für die Gemeinde aufgehoben.

Auch hier gilt die Problematik, dass das Instrument jeweils nur für einzelne Vorhaben auf einzelnen Teilflächen und mit einzelnen Vorhabenträgern zum Einsatz kommen kann. Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesem Sinne ein Instrument, dessen Anwendung im Konversionsprozess für die Südstadt an unterschiedlichen Stellen vorstellbar ist. Allerdings kann der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht als Instrument der Gesamtsteuerung dienen.

9.1.1.3 Zwischenfazit

Die Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts bieten keine ausreichenden Möglichkeiten, die gravierenden städtebaulichen und funktionalen Mängel zu beseitigen. Notwendig ist vielmehr ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts, 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.

Dabei ist auch von Bedeutung, dass nur eine solche Maßnahme die Gebietskulisse für den sinnvollen Einsatz von Städtebaufördermitteln bietet.

9.2 Instrumente des Besonderen Städtebaurechts

9.2.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB

Das in diesem Sinne als erstes zu prüfende Instrument des Besonderen Städtebaurechts ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff BauGB. Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme dienen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB dazu, die

Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen aufzuzeigen. Aufbauend auf den ausführlichen Darstellungen in Teil A der Vorbereitenden Untersuchungen sind diesbezüglich insbesondere folgende Fragen zu diskutieren und zu prüfen:

- Liegen städtebauliche Missstände vor?
- Besteht das öffentliche Interesse an der Maßnahme und dessen einheitlicher Vorbereitung und zügiger Durchführung?
- Welches Sanierungsverfahren ist durchzuführen (klassisches oder vereinfachtes Sanierungsverfahren)?
- Sollten die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren vorliegen: Soll die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre gem. §§ 144 f. BauGB ganz oder teilweise ausgeschlossen werden?

9.2.1.1 Nachweis städtebaulicher Missstände

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Wie bereits in Teil A dargestellt, unterscheidet das BauGB zwei Arten von Missständen, nämlich Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

- Substanzschwächen liegen gem. § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das untersuchte Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. In § 136 Abs. 3 Ziffer 1 BauGB werden Faktoren benannt, die bei der Prüfung einer Substanzschwächensanierung zu berücksichtigen sind. Diese beziehen sich weitgehend auf vorhandene – insbesondere bauliche – Strukturen.
- Funktionsschwächen hingegen liegen gem. § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB dann vor, wenn das untersuchte Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Hier erfolgt die Prüfung, ob entsprechende städtebauliche Missstände vorliegen, somit aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit dem planerisch gewünschten Zustand. Dabei gilt: „Entscheidend ist, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom ‚Soll-Zustand' vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben, als auch auf künftige Funktionen bestehen. Auch der unbebaute Zustand eines Gebietes kann eine Funktionsschwäche darstellen, wenn eine Bebauung oder eine andere Nutzung zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Für die Funktionsschwächensanierung kommt es nicht darauf an, ob die bauliche oder sonstige Beschaffenheit des Gebietes Mängel aufweist" (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002, S. 10). Von daher wird in der Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen auch ausdrücklich ausgeführt, dass eine Funktionsschwächensanierung auch für die Umnutzung von Flächen aus Gründen der städtebaulichen Umstrukturierung oder für die Aufbereitung und Umnutzung von Flächen mit aufgegebener Nutzung (Brachflächen) in Betracht kommt (vgl. ebd. 2002, S. 11).

Krautzberger beschreibt die Unterscheidung plastisch damit, dass sich die Substanzmängelsanierung

– untechnisch ausgedrückt – auf die gewissermaßen ‚physischen' Mängel eines Gebietes" bezieht, während die Funktionsmängelsanierung auf „die gewissermaßen ‚planerischen' Defizite eine Gebietes" zielt (Krautzberger 2013, S. 40f.). In der planerischen Praxis überlagern sich in der Regel Funktionsschwächen und Substanzschwächen, insbesondere finden sich da, wo Funktionsschwächen festzustellen sind, häufig auch Substanzschwächen.

Auch im Untersuchungsgebiet der ehemaligen Militärflächen in der Südstadt lässt sich eine solche Überlagerung feststellen.

- Zunächst einmal sind hier deutliche Funktionsschwächen festzustellen. Die Funktionsschwächen ergeben sich aus dem o. g. Vergleich des derzeitigen Zustandes mit der künftigen Aufgabe des Areals, die insbesondere durch den Masterplan definiert wird. Wie in Teil A bereits ausführlich dargelegt, lassen sich hier zahlreiche städtebauliche Missstände in diesem Sinne feststellen: Das Gebiet ist in seinem jetzigen Zustand nicht in der Lage, die ihm im Masterplan zugewiesenen Aufgaben in wirtschaftlicher, verkehrlicher und infrastruktureller Hinsicht zu erfüllen.
- Gleichzeitig lassen sich aber auch Substanzschwächen feststellen, insbesondere bezüglich der bestehenden Gebäude, aber auch bezüglich der bestehenden Nutzungsstruktur und im Hinblick auf Beeinträchtigungen, die sich z.B. aus der Lärmeinwirkung auf die bestehenden Gebäude an der Römerstraße oder der Bahnlinie ergeben. Des Weiteren stellen auch die bestehenden Erschließungsanlagen aufgrund des schlechten Zustandes und nicht mehr zeitgemäßen Netzes eine wesentliche Substanzschwäche dar.

Da sich insbesondere die Funktionsschwächen auf das gesamte Gebiet beziehen, wäre somit die Anwendung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Hinblick auf § 136 Abs. 2 für alle Teilbereiche gegeben.

9.2.1.2 Öffentliches Interesse

Mit dem Vorliegen städtebaulicher Missstände alleine sind die Voraussetzungen für den Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme allerdings noch nicht gegeben. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind vielmehr gemäß § 136 Abs. 1 BauGB Maßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Zu belegen ist daher

- zum einen das öffentliche Interesse an der Maßnahme und dessen einheitlicher Vorbereitung und zügiger Durchführung,
- zum anderen ist aber auch darzustellen, dass eine entsprechende Vorbereitung und Durchführung auch tatsächlich gewährleistet werden kann.

Das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Gebietes im Sinne der Konversionsziele und einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung dieser Entwicklung sind gegeben. Dies ergibt sich aus den Ausführungen in Teil A. Im Zusammenhang mit der Diskussion zum Einsatz einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden zuvor einige Themen, die das öffentliche Interesse begründen, detailliert ausgeführt (Wiedernutzung der brachliegenden Fläche, Deckung erhöhter Bedarfe an Wohnraum und Arbeitsstätten). Insgesamt liegt es auf der Hand, dass die städtebauliche Integration eines über 40 ha großen Areals in zentraler Lage und die entsprechende Ertüchtigung für eine wirtschaftliche und bedarfsgerechte Nutzung im öffentlichen Interesse liegen. Ebenso wurde

bereits an anderer Stelle dieses Berichts darauf eingegangen, dass angesichts des Umfangs und der Komplexität der Handlungserfordernisse ein öffentliches Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Umsetzung besteht.
Zu diskutieren ist allerdings auch, ob die zügige Durchführung in finanzieller und organisatorischer Hinsicht gewährleistet werden kann. Der Begriff der „zügigen" Durchführung wird dabei im BauGB nicht konkretisiert. Die Arbeitshilfen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen führen in diesem Zusammenhang zurecht aus, dass eine genaue Festlegung einer Sanierungsdauer in der Regel auch nicht möglich ist, da sie von vielfältigen Faktoren geprägt wird, die im Vorfeld nicht vollständig abzusehen sind (vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002, S. 8). Es wird aber ausgeführt: „Dennoch sollen im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Regelfall nicht mehr als 10 bis 15 Jahre für die Durchführung der Sanierung veranschlagt werden" (ebd. 2002, S. 8).

Für das vorliegende Untersuchungsgebiet sind angesichts der Rahmenbedingungen die Voraussetzungen für eine zügige Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme in diesem Sinne gegeben:

- Eine zügige Durchführbarkeit wird häufig durch eine fehlende Kooperationsbereitschaft von Eigentümern im Gebiet verhindert. Im vorliegenden Fall soll die Sanierungssatzung erst zum Tragen kommen, wenn bereits ein Ankauf der Flächen durch eine städtische Gesellschaft mit privaten Investoren erfolgt ist. Da die privaten Investoren als Partner der städtischen Gesellschaft in den Prozess der Definition von Sanierungszielen eng eingebunden werden können, ist hier eine hohe Kooperationsbereitschaft gewährleistet. Bei Weiterverkäufen von Teilflächen sind den neuen privaten oder öffentlichen Eigentümern die Rahmenbedingungen der Sanierungsmaßnahme bereits bekannt. Auch hier ist dementsprechend eine hohe Kooperationsbereitschaft zu erwarten.
- Mit einem Zwischenerwerb einer städtischen Gesellschaft mit privaten Eigentümern kann die einheitliche Vorbereitung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen aus einer Hand gewährleistet werden.
- Ebenso ist die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme gegeben. Der Ankauf der Flächen erfolgt zum Verkehrswert, der im deduktiven Verfahren gutachterlich ermittelt wird (vgl. hierzu die Ausführungen unter 8.4). Dementsprechend sind die notwendigen Entwicklungs-, Finanzierungs- und Folgekosten bereits bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt. Von daher ist davon auszugehen, dass die Kosten der Gesamtmaßnahme weitgehend durch die Erträge aus Grundstücksweiterveräußerungen gedeckt werden können.
- Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Beteiligung hat keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung ergeben (vgl. Kapitel 6.3).

Insofern kann auch konstatiert werden, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur Behebung der Missstände im Untersuchungsgebiet nicht nur im öffentlichen Interesse liegt, sondern auch gewährleistet werden könnte. Insofern wären die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im gesamten Gebiet gegeben.

9.2.1.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Bei Anwendung des Instrumentes der Sanierungsmaßnahme ist seitens der Stadt Heidelberg über das anzuwendende Sanierungsverfahren zu bestimmen. Die Verfahrensdurchführung unterscheidet zwischen dem „klassischen" Sanierungsverfahren und dem „vereinfachten" Sanierungsverfahren.

Das maßgebliche Unterscheidungskriterium zwischen dem klassischen Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren besteht in der Erforderlichkeit oder dem Verzicht der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB. Im klassischen Sanierungsverfahren ist als (Mit-)Finanzierungsinstrument das spezielle bodenpreisrechtliche Instrumentarium der Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der Ausgleichsbetragserhebung nach dem dritten Abschnitt des Sanierungsrechts (§§ 152 ff. BauGB) anzuwenden. Von der Anwendung dieses Instrumentariums kann abgesehen werden, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Verfahren, § 142 Abs.4 BauGB). Der Grundsatz der Erforderlichkeit dieser besonderen Instrumente eines „klassischen" Verfahrens bestimmt also die Verfahrenswahl. Daher muss insbesondere geprüft werden, ob für das festzulegende Sanierungsgebiet folgende Punkte erfüllt sind:

- Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten?
- Müssen für die Durchführung der Sanierung Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Bodenwert erworben werden?
- Ist ein Ausgleichsbetrag der Eigentümer als Finanzierungsinstrument für die Durchführung der Sanierung erforderlich?

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten?

Die Frage, unter welchen Umständen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen voraussichtlich eintreten werden, beantwortet sich nach den Grundsätzen und Kriterien, die bei der Wertermittlung von Grundstücken zugrunde zu legen sind. Allgemein betrachtet können Bodenwertsteigerungen eintreten, wenn ein Sanierungsgebiet bzw. die Grundstücke Qualitätsverbesserungen erfahren, z. B. die Funktion des Gebietes wird verbessert - vor allem für das Wohnen und Arbeiten - oder/und die Qualität der Grundstücke wird durch planungsrechtliche Maßnahmen nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbessert. Auch durch umfangreiche Ordnungsmaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Gebietes kann es zur Verbesserung der Struktur eines Sanierungsgebietes und seiner lagebestimmten Situation kommen. Insbesondere schlagen sich planungsrechtliche Verbesserungen des Maßes der baulichen Nutzung und insgesamt die planungsrechtlichen Qualitätsverbesserungen der Grundstücke im Bodenwert der begünstigten Grundstücke nieder. Dazu gehören auch Verbesserungen der Grundstücksgestalt und der Bodenbeschaffenheit, z. B. durch Bodenordnung und Beseitigung von Altlasten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass durch eine Sanierungsmaßnahme zur Umsetzung der Konversionsziele nicht unerhebliche Bodenwertsteigerungen entstehen.

Die Stadt Heidelberg hat ein Gutachten zur Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte und voraussichtlichen Bodenwertsteigerungen im geplanten Sanierungsgebiet in Auftrag gegeben.

Müssen für die Durchführung der Sanierung Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Bodenwert erworben werden?
Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten, so kann dies zunächst den sanierungserforderlichen städtischen Erwerb von Grundstücken deutlich erschweren. Vor diesem Hintergrund kann die Anwendung des speziellen bodenpreisrechtlichen Instrumentariums erforderlich sein, damit die Regelung des § 153 Abs. 3 BauGB Anwendung findet. Danach darf (und muss) die Gemeinde beim Erwerb eines Grundstücks im Sanierungsgebiet nur maximal den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert bezahlen. Im vorliegenden Fall hingegen stellt sich dies nicht als Faktor dar, der für die Durchführung der Sanierung von Relevanz ist: Hier soll der Beschluss einer Sanierungssatzung und die Durchführung der Sanierung erst nach einem Zwischenerwerb fast der kompletten Flächen im Gebiet erfolgen. Weitere Ankäufe werden daher bei der Durchführung der Sanierung gar nicht mehr notwendig sein. Der Ankauf der Grundstücke erfolgte im Rahmen der Erstzugriffsoption und vor einem möglichen Beschluss einer Sanierungssatzung. Durch die Verständigung auf einen gemeinsamen neutralen externen Wertgutachter ist sichergestellt, dass kein Kaufpreis vereinbart wird, durch den die Sanierung erschwert oder sogar unmöglich gemacht wird.

Insofern ist es für den kommunalen Erwerb von Grundstücken für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme nicht erforderlich, das spezielle bodenpreisrechtliche Instrumentarium der §§ 152 – 156a BauGB anzuwenden.

Die einzigen Flächen, die nicht zwischenerworben werden, sind diejenigen, die das Land Baden-Württemberg für eine Nutzung durch die Polizei erwerben möchte. Da hier aber dauerhaft kein Kaufinteresse der Stadt besteht, ist auch hier die preislimitierende Wirkung für gemeindlichen Erwerb gemäß § 153 Abs. 3 BauGB für die Durchführung der Sanierung ohne Relevanz.

Ist ein Ausgleichsbetrag der Eigentümer als Finanzierungsinstrument für die Durchführung der Sanierung erforderlich?
Wie vorab dargestellt, sind umfangreiche Bodenwertsteigerungen mit der Umsetzung der Sanierungsziele zu erwarten. Über die angewendete Methode der Verkehrswertermittlung – wie mehrfach dargestellt – kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Umsetzung des noch im Detail abzustimmenden städtebaulichen Konzeptes im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ggf. Bodenwertsteigerungen auftreten, die nicht bereits im Rahmen der deduktiven Verkehrswertermittlung berücksichtigt wurden. Daher sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften anzuwenden und die zukünftigen Eigentümer an den Kosten der Sanierung zu beteiligen. Mit der Anwendung wird die Durchführung der Sanierung voraussichtlich nicht erschwert.

Eigentümer zum Zeitpunkt des Beschlusses der Sanierungssatzung werden die Stadt und ihre Enkelgesellschaften sein, sieht man auch hier wieder von den Flächen ab, die voraussichtlich vom Land Baden-Württemberg direkt von der BImA erworben werden.

Bei dem Weiterverkauf an dritte, private und öffentliche Eigentümer, der dann im Zuge der Durchführung der Sanierung erfolgen wird, muss wiederum ein Kaufpreis erhoben werden, der sich an dem sanierungsbedingten Bodenendwert nach § 153 Abs. 4 BauGB nach baulicher Umsetzung der Konversions- und Sanierungsziele orientiert. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen werden somit in den Weiterveräußerungspreis einkalkuliert, eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist für die

Durchführung der Sanierung erforderlich. Gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind jedoch auf den Ausgleichsbetrag jene Bodenwerterhöhungen anzurechnen, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks bereits entrichtet hat. Diese werden überwiegend - wie beschrieben - im vorliegenden Fall im Kaufpreis bereits enthalten sein, sodass lediglich der Unterschied zwischen des Kaufpreises und dem sanierungsbedingten Bodenendwert zusätzlich abgeschöpft werden muss.

Der Umstand, dass über die deduktive Wertermittlungsmethode bereits entwicklungsbedingte Werterhöhungen im Rahmen des Weiterverkaufs eingepreist werden sollen, bedeutet dabei nicht, dass bei der Umsetzung der Konversionsziele keine unrentierlichen Kosten für die privaten und öffentlichen Bauherren, aber auch die Stadt selbst entstünden. Die zur Umsetzung der Konversionsziele notwendig werdenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sind umfänglich und kostenintensiv (vgl. Teil A, Ergebnisse der Bestandsaufnahmen und der konzeptionellen Vorgaben aus Nutzungskonzept und Masterplan).

Entsprechende unrentierliche Kosten sind insbesondere bei der Ertüchtigung der Gebäude für private oder öffentliche Nutzungen sowie der Anlage der öffentlichen Flächen zu erwarten.

Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden und dienen somit der Mitfinanzierung.

Erhebung von Ausgleichbeträgen bzw. Entfallen der Ausgleichsbetragserhebung

Die Gemeinde ist in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet grundsätzlich verpflichtet, von den Eigentümern der Grundstücke einen Ausgleichsbetrag zu erheben, wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht ausgeschlossen wurde.

Die Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen entfällt jedoch für Grundstücke, die

- Die Gegenstand einer Ablösevereinbarung nach § 154 Abs. 3 Satz 2 oder einer vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages nach § 154 Abs. 3 Satz 3 waren;
- In einem Umlegungsverfahren nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB neu geordnet wurden;
- Im Eigentum der Gemeinde sind.

Die Stadt Heidelberg strebt eine vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge für die Grundstücke der städtischen Enkelgesellschaften an. Über die Ablösevereinbarungen soll die Finanzierungssicherheit auf Grundlage bereits beschlossener Entwicklungsverträge gewährleistet werden.

In so genannten Bagatellfällen gemäß § 155 Abs. 3 BauGB sowie im Einzelfall, zur Vermeidung unbilliger Härtefälle nach § 155 Abs. 4 BauGB oder wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist, kann die Gemeinde von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen.

Ansonsten entsteht der zu erhebende Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 3 BauGB generell mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Er bemisst sich nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstücks unter Anrechnung der Beträge nach § 155 Abs. 1 Dabei wird der Unterschied zwischen dem Bodenanfangswert und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch

die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert) ergibt, ermittelt. Die Regelungen der § 153 bis 155 BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen finden dabei generell Anwendung.

Ergebnis zur Wahl des Sanierungsverfahrens: Klassisches Sanierungsverfahren

Insgesamt ist somit die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach dem dritten Abschnitt des Sanierungsrechts für die Durchführung der Sanierung erforderlich. Die Durchführung der Sanierung wird im „umfassenden" Verfahren empfohlen.

Das Verfahren unter Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften ist weiter folgendermaßen gekennzeichnet:

- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Es erfolgt eine Preiskontrolle und -bindung für Grundstücksgeschäfte.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.
- Es erfolgt ggf. eine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (Ausgleichsbetrag). Dafür kommt das Erschließungsbeitragsrecht gem. § 20 ff. und § 33 ff. KAG grundsätzlich nicht zur Anwendung (Erschließungsbeiträge).

9.2.1.4 Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre gem. §§ 144 f. BauGB

Im Grundsatz unterliegen gem. § 144 BauGB im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im klassischen Sanierungsverfahren bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Mit der Entscheidung zum klassischen Sanierungsverfahren ist die Anwendung des § 144 BauGB erforderlich.

Mit der Verfügungs- und Veränderungssperre werden sowohl bauliche Maßnahmen wie Errichtung und Abriss von baulichen Anlagen wie auch rechtliche Vorgänge an Grundstücken (Verkäufe, Teilungen, Baulasten) einer zusätzlichen Überprüfung dahingehend unterzogen, ob durch diese Vorgänge die Durchführung der Sanierung unmöglich gemacht oder erschwert wird oder die Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

§ 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) bezieht sich im Sinne eines Genehmigungsvorbehaltes auf Maßnahmen oder Rechtsvorgänge, die die Bebauung und die Nutzung des Grundstücks betreffen:

- die Errichtung, Beseitigung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen;
- die erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, für die keine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigenpflicht besteht;
- der Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles für mehr als ein Jahr (i. W. Miet- und Pachtvertrag).

§ 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) erfasst alle Vorhaben und Maßnahmen, die mit dem Grundstück im rechtlichen Sinn verbunden sind:

- der Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, der die rechtsgeschäftlichte Veräußerung

oder die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts beinhaltet;

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks (i. W. Grundstückskaufvertrag) und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts;
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- die Teilung eines Grundstückes.

9.2.1.5 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf unmittelbar Betroffene

Aufgrund des Komplettleerstandes des Areals sind die an sich typischen Fragestellungen nach der Betroffenheit von Bewohnern, Betrieben etc. nicht einschlägig. Es ergeben sich daher keine Ansatzpunkte für die Notwendigkeit der Anwendung sanierungsrechtlicher Sondervorschriften zu Miet- und Pachtverhältnissen, Sozialplan und Härteausgleich.

Allerdings ist davon auszugehen, dass von einer Sanierung auch Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft ausgehen. Hier sind derzeit keine grundsätzlich nachteiligen Auswirkungen ersichtlich. Vielmehr ist davon auszugehen, dass für die Nachbarschaft die geplante Nutzung des Areals eine deutliche Verbesserung zur vorherigen Situation der Nachbarschaft zu einem geschlossenen Militärareal ebenso wie zur derzeitigen Situation der Nachbarschaft zu einer unzugänglichen Brachfläche darstellt. Allerdings sind auch künftige Nutzungskonflikte, etwa durch eine Zunahme des Verkehrs im Bereich Sickingenstrasse oder Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Nutzung im Bereich Stallungen und Sickingenplatz mit dem bestehenden Gewerbegebiet in der Nachbarschaft, nicht auszuschließen. Hier ist die Verträglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung für die Teilgebiete zu koordinieren.

9.2.1.6 Investitionsanreize

Die Anwendung des Instruments der Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren ist für Investoren zunächst einmal mit Restriktionen und einem erhöhten Aufwand verbunden (siehe u.a. Kap. 9.2.4. „Verfügungs- und Veränderungssperre"). Allerdings können potenzielle Bauherren bzw. Eigentümer im Sanierungsgebiet mit bestimmten Abgaben- und Auslagenbefreiungen sowie steuerlichen Erleichterungen (Absetzen von bestimmten Aufwendungen als Sonderausgaben) rechnen, was den Erwerb von Grundstücken auf Konversionsflächen durchaus attraktiver machen kann (vgl. HA Hessen Agentur GmbH 2009).

Vor dem Hintergrund der im Untersuchungsgebiet vorgesehenen Gebäudemodernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind dabei insbesondere die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommensteuergesetz zu berücksichtigen.

Entsprechende Investitionsanreize können insbesondere in jenen Bereichen von Relevanz sein, in denen aufgrund des Zustandes der Gebäudesubstanz, aber auch aufgrund der städtischen Anforderungen, z. B. aus dem wohnungspolitischen Konzept, hohe unrentierliche Kosten zu erwarten sind. Ohne entsprechende Anreize könnte es schwierig werden, Partner für die Umsetzung der Konversionsziele zu akquirieren.

9.3 Zusammenfassende Empfehlung

Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist das geeignete Instrument, um die vorhandenen Missstände zu beseitigen und die Konversionsziele umzusetzen. Die Anwendungsvoraussetzungen sind generell gegeben. Es wird empfohlen, das gesamte Untersuchungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB per Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen. Für die Sanierung wird das klassische Sanierungsverfahren empfohlen.

Mit der Wahl des umfassenden Verfahrens erfolgt eine Preiskontrolle und -bindung und ggf. eine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (Ausgleichsbetrag). Dafür kommt das Erschließungsbeitragsrecht gem. § 20 ff. und § 33 ff. KAG grundsätzlich nicht zur Anwendung (Erschließungsbeiträge).

Über den Einsatz des Sanierungsrechtes kann ein aufeinander abgestimmtes, phasenweises Vorgehen der Ordnungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen gewährleistet werden. Bei einer größeren Anzahl von Eigentümern, heterogener Eigentümerstruktur und verschiedener Arten der baulichen Vorhaben, besteht ein hohes Erfordernis der städtischen Steuerung und Koordinierung, ggf. auch der Durchführung der Maßnahme durch den hoheitlichen Träger selbst.

Die Ausweisung des Sanierungsgebietes hat auf Basis einer eindeutigen, parzellenscharfen Abgrenzung (Abgrenzungsplan) mit genauer Bezeichnung bzw. Aufzählung der einzelnen Grundstücke zu erfolgen.

Die Definition der Sanierungsziele im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen („anzustrebende allgemeine Ziele der Sanierung", § 141 BauGB) ist aus den bereits in Teil A der Vorbereitenden Untersuchungen formulierten Konversionszielen (Nutzungskonzept und Masterplan) abzuleiten.

Sonstige Instrumente außerhalb des besonderen Städtebaurechts sind maßgeschneidert in den Teilgebieten anzuwenden. Die Sicherung der städtischen Entwicklungsziele in den Teilbereichen sollte dabei auch über Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts erfolgen, insbesondere über die verbindliche Bauleitplanung gem. § 8 BauGB bzw. den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB bzw. einer Vorhaben- und Erschließungsplanung gem. § 12 BauGB.

Der Einsatz des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann nach erfolgreicher Verhandlungen mit der BImA nicht angewendet werden, weil mit dem Ankauf der Flächen durch eine städtische Gesellschaft mit privaten Partnern im Rahmen der „Erstzugriffsoption" in Kombination mit den o. g. Instrumenten mildere Mittel zur Umsetzung der Konversionsziele vorliegen.

9.4 Gebietsabgrenzung

Die Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Plan Nr. 9.4 dargestellt. Die Abgrenzung folgt dabei weitestgehend bestehenden Flurstücksgrenzen.

10 Ziele und Maßnahmen der Sanierung

10.1 Sanierungsziele

Basierend auf den in den Kapiteln 2 bis 5 dargestellten Bestandsuntersuchungen und Analysen wurden im dialogischen Planungsprozess Ziele der Konversion entwickelt und festgelegt, die zugleich die Basis der Ziele der Sanierung sowie der daraus resultierenden Maßnahmen darstellen.

Angesichts der festgestellten städtebaulichen Missstände, des umfassenden Funktionsverlusts des Gebiets und der mit Blick auf eine zivile Umnutzung vorhandenen Defizite der Infrastrukturen werden in der Sanierung folgende **Kernziele** verfolgt:

- Entwicklung der baulichen Struktur durch Sanierung und Umbau der Bestandsgebäude sowie durch ergänzende Neubauten zu einem zukunftsfähigen, attraktiven Stadtquartier mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen und Wirtschaftsflächen. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraumes.
- Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten baulichen Bestandes sollen den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung tragen und zugleich nachnutzungsorientiert sein.
- Die verkehrlichen Erschließung ist umfassend anzupassen, da die bestehenden Erschließungsstrukturen sowie Beschaffenheiten der Straßen und Wege für die Anforderungen der zukünftigen Wohn- und Wirtschaftsflächen innerhalb des Neuordnungsbereiches nicht gerecht werden.
- Die Anpassung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs an die Anforderungen der zukünftigen Wohn- und Wirtschaftsnutzungen im Stadtquartier ist vorgesehen.
- Die Neuordnung des öffentlichen Raumes mit der Entwicklung vorhandener und ergänzender Grünräume und öffentlicher Freiräume ist ebenfalls Kernziel der Entwicklung. Dabei geht es sowohl um nutzbare öffentliche Freiräume (Park, Kinderspielbereiche, Aufenthaltsbereiche) als auch um transitorische Räume, lineare Grünstrukturen usw. Dabei ist die Schaffung einer Stadtteilmitte für die Südstadt vorgesehen.
- Auf der Konversionsfläche soll in zentraler und gut erreichbarer Lage eine neue funktionale und kommunikative Stadtteilmitte entwickelt werden. Dort soll die Nahversorgungssituation für die Konversionsflächen aber auch für den Stadtteil Südstadt insgesamt verbessert werden, um eine verbrauchernahe Versorgung für die Südstädter sicherstellen zu können.
- Durch die Entwicklung des Quartiers mit hoher Einbindung der Bürgerschaft im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses und durch eine integrierte Planung für das Quartier und das Umfeld, soll die Eigenständigkeit des Stadtteils gefördert und seine Identität gestärkt werden.
- Deutliche Erhöhung der Energieeffizienz bei den Gebäuden und der Nutzung von regenerativen Energiequellen wird angestrebt.

10.2 Entwicklungskonzept: Maßnahmen

Zur Umsetzung der planerischen Ziele sind eine Vielzahl von Maßnahmen notwendig, die im Folgenden strukturiert dargestellt werden und auf die sich auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht im Kapitel 10.3 bezieht:

Maßnahmen der Vorbereitung:

- Planung: Aufgrund der Größe und Komplexität der Gesamtmaßnahme wird die weitere Konkretisierung der Planungen zunächst nach Teilflächen erfolgen, um eine jeweils passgenaue Entwicklung zu ermöglichen. Diese städtebaulichen Planungen greifen dabei im Wesentlichen die Ergebnisse des Masterplans auf und ermöglichen somit eine schrittweise Realisierung. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes erfolgt die Erarbeitung nicht in einem Gesamtbebauungsplan (der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südstadt - Mark Twain Village" bereits am 14.03.2013 gefasst), sondern in Teilbebauungsplänen.
- Über eine integrierte Rahmenplanung mit Sanierungskonzept ist die Zusammenführung der Teilflächenentwicklungen vorgesehen. Die Rahmenplanung hat dabei die Aufgabe, den Masterplan fortzuschreiben, indem die Planungen für die Teilflächen zusammengeführt und Aussagen zu teilgebietsübergreifenden Themen (Erschließungskonzept, Parkraumkonzept, Gestaltung des öffentlichen Raums, Grünkonzept, Planung von Spiel, Sport- und Freizeitanlagen etc.) getroffen werden.
- Steuerung: Die erforderlichen Leistungen des Sanierungsträgers bzw. Projektsteuerers umfassen die Koordination der vorbereitenden Maßnahmen und der Abstimmungsprozesse der Beteiligten aus Politik und Verwaltung wie auch der Investoren und privaten Bauherren usw.. Außerdem zählt hierzu das Fördermittelmanagement für die geförderten Sanierungsmaßnahmen.
- Dialog: Der dialogische Planungsprozess mit intensiver Einbindung der Bürgerschaft soll sowohl bei den Entwicklungsprozessen für die Teilgebiete wie auch für die integrierte Rahmenplanung mit Sanierungskonzept fortgesetzt werden. Hierzu sind entsprechende Maßnahmen der Beteiligung notwendig, Koordinations- und Moderationsleistungen sind zu diesem Zweck zu erbringen.
- Zur Konkretisierung oder ggf. auch Korrektur der vorhandenen Vermessungsdaten und –pläne sind Leistungen der Vermessung von Baulichkeiten, Infrastrukturen und Flächen notwendig.

Ordnungsmaßnahmen:

- Wie in der Bestandsaufnahme und in den Planungsunterlagen dargestellt, sind für die erfolgreiche Neuordnung des Quartiers für seine zivile Nachnutzung nicht benötigte bzw. nicht funktionsfähige Gebäude abzubrechen (siehe Abschnitt 4.3)
- Durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen in den Freiräumen des Kasernengeländes entsteht die Anforderung, in größerem Umfang Flächen freizulegen und zu entsiegeln.

Erschließung und Freiraum:

- Eine wichtige Maßnahme stellen die Neuordnung und der Umbau/die Umgestaltung von Straßenräumen dar. Dabei sind insbesondere die Anpassung von Straßenquerschnitten, die Sanierung von Oberflächen und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Gemäß Erschließungskonzept des Masterplans ist auch der Neubau von Straßen erforderlich, um die Erschließung des Quartiers mit öffentlichem Personennahverkehr und motorisierten Individualverkehr sowie zur Führung der Fuß- und Radfahrer im Gebiet zu ermöglichen. Die gestalterische Anpassung der Römerstraße ist eine weitere wichtige Erschließungsmaßnahme. Auch Platzflächen, wie etwa die repräsentativen Bereiche des Paradeplatzes und des Platzraums vor den Stallungen, sind neu zu ordnen und zu gestalten.

- Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass in vielen Teilbereichen eine Sanierung der technischen Infrastruktur erforderlich ist. Diese Sanierungsmaßnahmen sind dabei zeitlich mit den erforderlichen Straßen- und Wegebaumaßnahmen zu verknüpfen.
- Nicht zuletzt stellt die Maßnahme der Schaffung neuer Grünstrukturen (Alleen etc.) sowie die Sanierung bzw. der Umbau und der Neubau von Grünräumen eine wichtige weitere Maßnahme mit Blick auf die Nutzbarkeit und Lebensqualität im Quartier, wie auch mit Blick auf den Umweltschutz und die Klimafolgenanpassung, dar. So soll der Park an der Kommandantur zu einem Bürgerpark ausgebaut und erweitert werden. Die zentralen Plätze (Paradeplatz, Platz vor den Stallungen) sollen eine denkmalgerechte und zugleich nutzbare, hochwertige Gestaltung erhalten.
- Die Schaffung einer Stadtteilmitte im Bereich der Rheinstraße unter der Einbeziehung öffentlicher Nutzungen (Chapel, Kommandantur, Generalsvilla) und im Umfeld des geplanten Nahversorgers sowie des Bürgerparkes ist ein wesentliches Ziel der Gebietsentwicklung. Diese Maßnahme soll dabei einen wichtigen Impuls für die Gesamtentwicklung geben und stellt einen Brückenschlag zwischen dem bisherigen zivilen Gebieten des Stadtteils Südstadt und den Konversionsflächen der Südstadt dar.

Baumaßnahmen:

- Für die zivile Nachnutzung sollen einige zentrale Gebäude des Quartiers für öffentliche Nutzungen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs saniert und für neue Nutzungen umgebaut werden. Dazu zählt die denkmalgeschützte Chapel, für die u.a. eine stadtteilbezogene öffentliche Nutzung für die Einrichtungen in den Bereichen Kultur/Bildung/Soziales vorgesehen ist. Weitere öffentliche Nutzungen sind in der ebenfalls denkmalgeschützten Kommandantur (Zentrum für transatlantische Beziehungen) und in der Generalsvilla (Eddy House) vorgesehen. In die ehemaligen Stallungen auf den Campbell Barracks wird eine Nutzung für die Kultur- und Kreativwirtschaft vorgesehen. Für die Schulgebäude in Mark Twain Village West ist zukünftig weiterhin eine schulische Nutzung geplant. Ergänzende Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten sind gemäß den Anforderungen der Gebietsentwicklung zu schaffen.
- Weiterhin sind private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Anpassung an die Nutzungserfordernisse heutiger Wohn- und Wirtschaftsflächen ein Schwerpunkt der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Konversionsgebiet.
- Ein Großteil der Bestandsgebäude der Housing Area wird für heutige Anforderungen an modernes Wohnen umgebaut und angepasst. Die denkmalgeschützten Bauten der Campbell Barracks werden für einen Mix aus Nutzungsformen (Wirtschaftsflächen, Wohnen) denkmalgerecht saniert und zukunftsfähig ausgebaut.

Eine Übersicht über die quantitative Dimension und die zu erwartenden Kosten der jeweiligen Maßnahmen, soweit sie sich zum jetzigen Planungsstand abschätzen lassen, liefert das folgende Kapitel 10.3).

10.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Darstellung der Kosten und der Finanzierungsmöglichkeiten erfolgt gem. § 149 BauGB als vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht „nach dem Stand der Planung" (§149, 1 BauGB).

Maßgeblicher Planungsstand ist der Masterplan vom 06.03.2014 und die dem Masterplan zugrunde liegende Flächenbilanz.

Die Zusammenstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist aufgebaut nach der auf Bundes- und Länderebene anerkannten Systematik, wie sie generell bei Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Anwendung findet.

Der Realisierung in Gebietsabschnitten und deren Zuordnung in Realisierungszeiträume bzw. Jahr der Realisierung wird durch eine Feingliederung von Kosten- und Erlöspositionen nach Entwicklungsbereichen Rechnung getragen.

Es erfolgt eine Darstellung der Kosten als Gesamtmaßnahme, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen werden (§ 149, 2 BauGB), unabhängig von der noch folgenden Entscheidung über die Verfahrenswahl zum Einsatz der städtebaulichen Instrumente und deren Förderkulissen.

Die Ermittlung von Boden- und Gebäudewerten erfolgt nach den methodischen Grundsätzen einer städtebaulichen Kalkulation. Bodenwertansätze resultieren aus deduktiver Herleitung, Gebäudewertansätze aus Massenbewertungen im Ertragswertverfahren.

Die Kostenermittlung basiert auf Kostenkennwerten der Stadt Heidelberg, der städtischen Konversionsgesellschaft und der NH ProjektStadt bzw. aus Kostenansätzen, die im Rahmen des konsensualen Wertermittlungsverfahrens mit der BImA verhandelt wurden. Die Kosten der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme resultieren aus bereits bekannten Kosten, Kostenfortschreibungen und Kostenschätzungen und betragen knapp 5 % der voraussichtlich sämtlichen Ausgaben der Gesamtmaßnahme.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme dargelegt. Die ergänzenden Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sind weiter laufend zu ermitteln und nachrichtlich wiederzugeben (§ 149, 3 BauGB).

Eine Kostendeckung der Gesamtmaßnahme kann nur unter Einbeziehung verschiedener Förderungsprogramme erzielt werden. Neben den Erlösen aus Grundstücksverkäufen trägt der Einsatz von Städtebaufördermitteln maßgeblich zur Kostendeckung der Gesamtmaßnahme bei.

Die Kosten und die Finanzierungsmöglichkeiten werden zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt. Sie sind dem jeweiligen Planungs- bzw. Entwicklungsstand anzupassen, zu konkretisieren und laufend fortzuschreiben.

Städtebauliche „Erneuerungsmaßnahme Konversion Südstadt“ (SUW)
Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 09/2015)

1	2	3				4	5	7	8	9	10	11	12	13	16
Pos.	Maßnahme	Grundlage				**Gesamt** PLAN [T€]	2013 IST 1. Jahr* [T€]	2014 IST 2. Jahr* [T€]	2015 PLAN 3. Jahr [T€]	2016 PLAN 4. Jahr [T€]	2017 PLAN 5. Jahr [T€]	2018 PLAN 6. Jahr [T€]	2019 PLAN 7. Jahr [T€]	2020 PLAN 8. Jahr [T€]	Quote Gesamt
A. A U S G A B E N															
A.I.	**VORBEREITUNG (FRL Nr. 8 + 11)**														
1	**Vorbereitungsmaßnahmen**					**1.694,7**	**1.227,7**	**417,0**	**50,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**2,07%**
Annahme: Kosten Projektsteuerung nicht zuwendungsfähig						931,9	676,8	205,1	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,14%
.1	VU MTV + Campbell Barracks nh | arge	[Annahme]	in 2013 inkl. Kosten 2012			762,7	550,9	211,9							0,93%
.2	Projektsteuerung nh | arge	[Annahme]	in 2013 inkl. Kosten 2012			931,9	676,8	205,1	50,0						1,14%
2	**Sonstige Vobereitungsmaßnahmen**					**560,7**	**160,7**	**200,0**	**100,0**	**100,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,68%**
.1	Vermessung	[Annahme]				75,0			25,0	50,0					0,09%
.2	Gutachten	[Annahme]				294,0	69,0	100,0	75,0	50,0					0,36%
.3	Rechtsberatung	[Annahme]				191,7	91,7	100,0							0,23%
3	**Städtebauliche Planung**					**1.004,5**	**294,5**	**215,0**	**280,0**	**215,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**1,23%**
.1	Gutachten	[Annahme]				214,4	114,4	50,0	50,0						0,26%
.2	Bauleitplanung	[Annahme]				200,0			100,0	100,0					0,24%
.3	Fachplanungen / Wettbewerbe	[Annahme]				500,0	135,0	150,0	115,0	100,0					0,61%
.4	Sonstiges	[Annahme]				90,1	45,1	15,0	15,0	15,0					0,11%
4	**Dialogischer Planungsprozess**					**248,4**	**48,4**	**50,0**	**50,0**	**50,0**	**50,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,30%**
.1	Moderation	[Annahme]				150,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0				0,18%
.2	Veranstaltungen	[Annahme]				98,4	18,4	20,0	20,0	20,0	20,0				0,12%
5	**Realisierungsmanagement (Sanierungsträger / sonstige Beauftragte/Berater / Sonstiges)**					**3.080,0**	**159,9**	**147,4**	**750,0**	**700,0**	**475,0**	**425,0**	**200,0**	**222,7**	**3,76%**
Annahme: 75 % der Kosten Realisierungsmanagement nicht zuwendungsfähig						2.310,0	120,0	110,5	562,5	525,0	356,3	318,8	150,0	167,0	2,82%
.1	Projektsteuerung	[Annahme]				1.330,0			300,0	300,0	250,0	250,0	125,0	105,0	1,62%
.2	Rechtsberatung	[Annahme]				350,0			100,0	100,0	100,0	50,0			0,43%
.3	sonstige Beauftragte/Berater	[Annahme]				1.200,0	159,9	147,4	300,0	250,0	100,0	100,0	50,0	92,7	1,46%
.4	Sonstiges / Öffentlichkeitsarbeit	[Annahme]				200,0			50,0	50,0	25,0	25,0	25,0	25,0	0,24%
SUMME A.I. VORBEREITUNG						**6.588,3**	**1.891,3**	**1.029,4**	**1.230,0**	**1.065,0**	**525,0**	**425,0**	**200,0**	**222,7**	**8,04%**
					Kontrolle	6.588,3	*Schätzwerte; noch kein Abgleich Buchhaltung								
					davon Teilhaushalt Konversion	3.508,3	1.731,3	882,0	480,0	365,0	50,0	0,0	0,0	0,0	
A.II.	**GRUNDERWERB (FRL Nr. 9.1)**														
1	**Flächenankauf**					**7.652,6**	**0,0**	**0,0**	**7.652,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**9,34%**
.1	Stadt Heidelberg					7.652,6			7.652,6						9,34%
.2	Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH	Annahme: Grunderwerbskosten (inkl. NK) zuwendungsfähig				8.109,7			8.109,7						
	Heidelberger MTV – Bündnis für Wohnen GmbH & Co. KG [nachrichtlich]								21.237,7						
	Gesamtankauf [nachrichtlich]								37.000,0						
2	**Nebenkosten des Grunderwerbs**					**1.261,0**	**0,0**	**0,0**	**1.103,4**	**78,8**	**78,8**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**1,54%**
.1	Feste Kosten des Grunderwerbs (Gebühren, Notarkosten, Grunderwerberwerbssteuer, Entschädigung usw.)	[6,5 % von Summe A.II.1.]				1.024,6			1.024,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,25%
.2	Variable Kosten des Grundstücksbestandes (durchschnittlich 3 Jahre; Sicherung, Grundsteuer, Versicherung)	[~1,5 % von Summe A.II.1.]				236,4			78,8	78,8	78,8				0,29%
SUMME A.II. GRUNDERWERB						**8.913,6**	**0,0**	**0,0**	**8.756,0**	**78,8**	**78,8**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**10,87%**
						8.913,6	0,0								
A.III.	**ORDNUNGSMAßNAHMEN (FRL Nr. 9.2 bis 9.6)**														
1	**Freilegung / Substanzwertentschädigung**					**6.869,2**	**0,0**	**0,0**	**1.194,1**	**4.042,0**	**1.633,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**8,38%**
	Abbruchkosten	**Gebäude**	**Erhalt / Abbruch**	**BRI [m³]**	**Kosten [25 €/m³]**	**2.589,2**	**0,0**	**0,0**	**464,2**	**1.250,0**	**875,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**3,16%**
.1	Bereich A | MTV-Ost Süd	12	12 / 0	0	0,0	0,0									0,00%
.2	Bereich B1 | Wohnen	3	3 / 0	0	0,0	0,0									0,00%
.3	Bereich B2 | Chapel (Gemeinbedarf)	1	1	0	0,0	0,0									0,00%
.4	Bereich B3 | Park/Kommandantur	6	2 / 4	7095	177.375,0	177,4			177,4						0,22%
.5	Bereich C | MTV-Ost Nord	8	0 / 8	68.832	1.720.800,0	0,0									0,00%
.6	Bereich D | MTV-West Römerstraße	15	14 / 1	167	4.175,0	0,0									0,00%
.7	Bereich E | MTV-Schule	5	1 / 4	6.474	161.850,0	161,9			161,9						0,20%
.8	Bereich F | MTV-West Rheinstraße/Schiene	7	6 / 1	12.347	308.675,0	0,0									0,00%
.9	Bereich G1 | Campbell/Paradeplatz	21	14 / 7	5.971	149.275,0	250,0				250,0					0,30%
.10	Bereich G2 | Stallungen	34	1 / 33	56.132	1.403.300,0	1.500,0				750,0	750,0				1,83%
.11	Bereich H | Sickingenplatz	5	0 / 5	53.865	1.346.625,0	0,0									0,00%
.12	Risikoposition Abbruch	[Grundlage Masterplan; ggf Anpassungen wg. Denkmalschutz]			= Eigenkosten MTV GmbH & Co. KG	500,0			125,0	250,0	125,0				0,61%
	Bodenmanagement (Flächenentsiegelung inkl. Entsorgung)		**Fläche**	**Kosten [€/m²]**	**Kosten [€]**	**4.280,0**	**0,0**	**0,0**	**729,9**	**2.792,0**	**758,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**5,22%**
.1	Bereich A | MTV-Ost Süd		10.706	30	321.180	321,2			321,2						0,39%
.2	Bereich B1 | Wohnen		2.862	30	85.860	85,9				85,9					0,10%
.3	Bereich B2 | Chapel (Gemeinbedarf)		1.387	30	41.610	41,6				41,6					0,05%

Aufgestellt:
Stephan Hoppe | KGH
Heidelberg 07.09.2015

Städtebauliche „Erneuerungsmaßnahme Konversion Südstadt“ (SUW)
Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 09/2015)

Pos.	Maßnahme	Grundlage				Gesamt PLAN [T€]	2013 IST 1. Jahr* [T€]	2014 IST 2. Jahr* [T€]	2015 PLAN 3. Jahr [T€]	2016 PLAN 4. Jahr [T€]	2017 PLAN 5. Jahr [T€]	2018 PLAN 6. Jahr [T€]	2019 PLAN 7. Jahr [T€]	2020 PLAN 8. Jahr [T€]	Quote Gesamt
.4	Bereich B3 | Park/Kommandantur	[Grundlage Masterplan; prozentuale Verteilung Fläche Bereich/ Gesamtfläche]	9.092	30	272.760	272,8				272,8					0,33%
.5	Bereich C | MTV-Ost Nord		10.227	30	306.810	306,8				306,8					0,37%
.6	Bereich D | MTV-West Römerstraße		16.002	30	480.060	480,1				480,1					0,59%
.7	Bereich E | MTV-Schule		9.458	30	283.740	283,7			283,7						0,35%
.8	Bereich F | MTV-West Rheinstraße/Schiene		11.601	30	348.030	348,0				348,0					0,42%
.9	Bereich G1 | Campbell/Paradeplatz		33.202	30	996.060	996,1				500,0	496,1				1,22%
.10	Bereich G2 | Stallungen		12.900	30	387.000	387,0				250,0	137,0				0,47%
.11	Bereich H | Sickingenplatz		8.562	30	256.860	256,9				256,9					0,31%
.12	Risikoposition | Bodenmanagement		25.000	20	500.000	500,0			125,0	250,0	125,0				0,61%
2	**Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**					**19.662,8**	**0,0**	**0,0**	**225,6**	**4.289,3**	**8.414,7**	**6.733,2**	**0,0**	**0,0**	**23,99%**
	öffentliche Straßen-/Wegeflächen inkl. Straßenbeleuchtung		**Fläche [m²]**	**Ansatz [€/m²]**	**Kosten [€]**	**11.339,6**	**0,0**	**0,0**	**225,6**	**3.489,3**	**3.514,8**	**4.109,9**	**0,0**	**0,0**	**13,83%**
.1	Bereich A | MTV-Ost Süd	[Grundlage Masterplan; Kostenansätze pauschal]	1.504,0	150,0	225.600,0	225,6			225,6						0,28%
.2	Bereich B1 | Wohnen														0,77%
.3	Bereich B2 | Chapel (Gemeinbedarf)		4.223,0	150,0	633.450,0	633,5				633,5					0,00%
.4	Bereich B3 | Park/Kommandantur														0,00%
.5	Bereich C | MTV-Ost Nord		4.465,0	150,0	669.750,0	669,8				669,8					0,82%
.6	Bereich D | MTV-West Römerstraße		9.065,0	150,0	1.359.750,0	1.359,8				1.359,8					1,66%
.7	Bereich E | MTV-Schule		3.062,0	150,0	459.300,0	459,3					459,3				0,56%
.8	Bereich F1 | MTV-West Rheinstraße/Schiene														1,27%
.9	Bereich F2 | MTV-West Rheinstraße/Schiene (Gemeinbedarf)		6.936,0	150,0	1.040.400,0	1.040,4					1.040,4				0,00%
.10	Bereich F3 | MTV-West Rheinstraße/Schiene														0,00%
.11	Bereich G1 | Campbell/Paradeplatz		20.151,0	150,0	3.022.650,0	3.022,7					2.015,1	1.007,6			3,69%
.12	Bereich G2 | Stallungen														0,00%
.13	Bereich H | Sickingenplatz		5.509,0	150,0	826.350,0	826,4				826,4					1,01%
.14	Bereich I | Polizei		0,0	150,0	0,0	0,0									0,00%
.15	Umbau Römerstraße		20.682,0	150,0	3.102.300,0	3.102,3						3.102,3			3,78%
	Öffentliche Frei-/Grünflächen					**6.723,2**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**4.099,9**	**2.623,3**	**0,0**	**0,0**	**8,20%**
.1	Bereich A | MTV-Ost Süd	[Grundlage Masterplan; Kostenansätze pauschal]	0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
.2	Bereich B1 | Wohnen		0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
.3	Bereich B2 | Chapel (Gemeinbedarf)		0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
.4	Bereich B3 | Park/Kommandantur		27.569,0	120,0	3.308.280,0	3.308,3					3.308,3				4,04%
.5	Bereich C | MTV-Ost Nord		0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
.6	Bereich D | MTV-West Römerstraße		4.398,0	180,0	791.640,0	791,6					791,6				0,97%
.7	Bereich E | MTV-Schule		0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
.8	Bereich F1 | MTV-West Rheinstraße/Schiene		0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
.9	Bereich F2 | MTV-West Rheinstraße/Schiene (Gemeinbedarf)		0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
.10	Bereich F3 | MTV-West Rheinstraße/Schiene		0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
.11	Bereich G1 | Campbell/Paradeplatz		14.574,0	180,0	2.623.320,0	2.623,3						2.623,3			3,20%
.12	Bereich G2 | Stallungen														0,00%
.13	Bereich H | Sickingenplatz		0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
.14	Bereich I | Polizei		0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
.15	Römerstraße		0,0	0,0	0,0	0,0									0,00%
	Maßnahmen für den Naturschutz					**600,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**300,0**	**300,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,73%**
.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	[Annahme]				600,0				300,0	300,0				0,73%
	sonstige / übergeordnete Erschließungsmaßnahmen					**1.000,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**500,0**	**500,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**1,22%**
.1	Lärmschutzwand / -landschaft	[Annahme]				1.000,0				500,0	500,0				1,22%
SUMME A.III. ORDNUNGSMASSNAHMEN						**26.532,0**	**0,0**	**0,0**	**1.419,7**	**8.331,3**	**10.047,8**	**6.733,2**	**0,0**	**0,0**	**32,37%**
						26.532,0									
A.IV. BAUMASSNAHMEN (FRL Nr. 10)															
1	**Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (FRL Nr. 10.1 + 1**		BGF	Ansatz [€/m²]	Gesamt	**30.340,4**	**0,0**	**0,0**	**1.590,0**	**13.343,0**	**15.407,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**37,01%**
.1	Chapel	Gebäude Nr. 3745	1.058,0	1.200,0	1.269.600,0	1.269,6				1.269,6					1,55%
.2	Kommandantur	Gebäude Nr. 1	3.200,0	750,0	2.400.000,0	2.304,0					2.304,0				2,81%
.3	Kommandeurs-Villa	Gebäude Nr. 3750	887,0	540,0	478.980,0	479,0					479,0				0,58%
Annahme: 100 % der nachfolgenden Baukosten (.4 bis .6) nicht zuwendungsfähig															
.4	Mark-Twain-Schule (High School / Elementary School)	Renovierung für Julius-Springer-Schule / Gebäudemanagement / 0239/2015/BV				13.150,0			1.100,0	7.000,0	5.050,0				16,04%
.5	Ehemaliges Kutschenhaus - Gebäude 31 - Karlstorbahnhof	Amt 19			8.900.000,0	8.991,0			490,0	3.000,0	5.501,0				10,97%
.6	Ehemalige Pferdeställe - Gebäude 31 - Kreativzentrum	Entwicklungsstudie 02/2015 (KG 300 + 400 zzgl. MwSt / NK (1.4))			4.146.800,0	4.146,8				2.073,4	2.073,4				5,06%
2	**Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 BauGB) (FRL Nr. 10.4)**					**9.600,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**2.400,0**	**4.800,0**	**2.400,0**	**0,0**	**0,0**	**11,71%**
Annahme: 100 % der Kosten für Kinderbetreuung (Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) nicht zuwendungsfähig															

Aufgestellt:
Stephan Hoppe | KGH
Heidelberg 07.09.2015

Städtebauliche „Erneuerungsmaßnahme Konversion Südstadt“ (SUW)
Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 09/2015)

Pos.	Maßnahme	Grundlage		Gesamt PLAN [T€]	2013 IST 1. Jahr* [T€]	2014 IST 2. Jahr* [T€]	2015 PLAN 3. Jahr [T€]	2016 PLAN 4. Jahr [T€]	2017 PLAN 5. Jahr [T€]	2018 PLAN 6. Jahr [T€]	2019 PLAN 7. Jahr [T€]	2020 PLAN 8. Jahr [T€]	Quote Gesamt
.1	KiTa (4 Einrichtungen: Mark-Twain-Nord, Sickingenplatz und zwei weitere Standorte)	Neubau (Angaben nach 51, 20) Kosten pro Einrichtung	2.400.000,0	9.600,0				2.400,0	4.800,0	2.400,0			11,71%
derzeit: Fortschreibung Bedarfaplanung auf Grundlage aktueller Bevölkerungsprognose; ggf. auch Betreiber- und Mietmodell - keine Baukosten!													
3	**Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum (Modernisierungsvereinbarungen) (FRL Nr. 10.2)**			**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00%**
.1	kein Modernisierungszuschuss geplant / Abschluss Modernisierungsvereinarung für Bescheinigung zur erhöhten Abschreibungsmöglichkeit nach § 7h EStG			0,0									0,00%
SUMME A.IV. BAUMASSNAHMEN				**39.940,4**	**0,0**	**0,0**	**1.590,0**	**15.743,0**	**20.207,4**	**2.400,0**	**0,0**	**0,0**	**48,72%**
				39.940,4									
S U M M E A. A U S G A B E N				**81.974,3**	**1.891,3**	**1.029,4**	**12.995,8**	**25.218,1**	**30.859,0**	**9.558,2**	**200,0**	**222,7**	**100,00%**
			Kontrolle Ausgaben	81.974,3									

KuF-Südstadt-aktuell.xls

Aufgestellt:
Stephan Hoppe | KGH
Heidelberg 07.09.2015

Städtebauliche „Erneuerungsmaßnahme Konversion Südstadt“ (SUW)
Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 09/2015)

Pos.	Maßnahme	Grundlage		Gesamt PLAN [T€]	2013 IST 1. Jahr* [T€]	2014 IST 2. Jahr* [T€]	2015 PLAN 3. Jahr [T€]	2016 PLAN 4. Jahr [T€]	2017 PLAN 5. Jahr [T€]	2018 PLAN 6. Jahr [T€]	2019 PLAN 7. Jahr [T€]	2020 PLAN 8. Jahr [T€]	Quote Gesamt
B. E I N N A H M E N													
B.I. GRUNDSTÜCKSVERKAUF													
	kein												0,00%
SUMME B.I. GRUNDSTÜCKSVERKAUF				**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00%**
				0,0									
B.II. AUSGLEICHS- UND ABLÖSEBETRÄGE													
1	**Ausgleichs- und Ablösebeträge**			**38.914,8**	**0,0**	**0,0**	**3.554,5**	**7.617,2**	**7.617,2**	**9.855,8**	**5.793,0**	**4.477,1**	**50,41%**
.1	Heidelberger MTV – Bündnis für Wohnen GmbH & Co. KG			26.862,3			2.238,5	4.477,1	4.477,1	6.715,6	4.477,1	4.477,1	34,79%
.2	Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH			10.527,8			1.316,0	2.631,9	2.631,9	2.631,9	1.316,0		13,64%
.3	Stadt Heidelberg			1.524,7				508,2	508,2	508,2			1,97%
.4	Land Baden-Württemberg			0,0								0,0	0,00%
SUMME B.II AUSGLEICHS- UND ABLÖSEBETRÄGE				**38.914,8**	**0,0**	**0,0**	**3.554,5**	**7.617,2**	**7.617,2**	**9.855,8**	**5.793,0**	**4.477,1**	**50,41%**
				38.914,8									
B.III ZUWENDUNGEN öffentlicher Haushalte oder Dritter einschl. Eigenanteil													
1	**Städtebauförderung**			**12.000,0**	**0,0**	**576,9**	**3.223,1**	**4.166,7**	**4.033,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**15,54%**
.1	Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW)	[Annahme, Bund-/Landanteil 0,6]	7.200,0	7.200,0		346,1	1.933,9	2.500,0	2.420,0				9,33%
.2	Eigenanteil Stadt Heidelberg	[Annahme, Stadtanteil 0,4]	4.800,0	4.800,0		230,8	1.289,2	1.666,7	1.613,3				6,22%
2	**Stadt Heidelberg**			**26.287,8**	**0,0**	**0,0**	**1.590,0**	**12.073,4**	**12.624,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**34,05%**
.1	Kosten für städtische Baumaßnahmen inkl. etwaiger Zuwendungen Dritter (A.IV.4.4 bis .6)			26.287,8			1.590,0	12.073,4	12.624,4	0,0			34,05%
3	**Zuwendungen nach dem LGVFG**			**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00%**
.1	Maßnahmen aus dem Bereich des Kommunalen Straßenbaus (KStB) inkl. Rad- und Gehwegen	[Annahme, pauschal]		0,0									0,00%
SUMME B.III ZUWENDUNGEN öffentlicher Haushalte oder Dritter einschl. Eigenanteil				**38.287,8**	**0,0**	**576,9**	**4.813,1**	**16.240,1**	**16.657,7**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**49,59%**
				38.287,8									
SUMME B. EINNAHMEN				**77.202,6**	**0,0**	**576,9**	**8.367,6**	**23.857,3**	**24.275,0**	**9.855,8**	**5.793,0**	**4.477,1**	**100,00%**
			Kontrolle Einnahmen	77.202,6									
GESAMT													
	Einnahmen			77.202,6	0,0	576,9	8.367,6	23.857,3	24.275,0	9.855,8	5.793,0	4.477,1	
	davon nicht für die Zuwendungsberechnung zu berücksichtigende Einnahmen	s. Berechnung unten		26.287,8	0,0	0,0	1.590,0	12.073,4	12.624,4	0,0	0,0	0,0	
	Ausgaben			81.974,3	1.891,3	1.029,4	12.995,8	25.218,1	30.859,0	9.558,2	200,0	222,7	
	davon nicht zuwendungsfähige Ausgaben	s. Berechnung unten		31.020,0	796,8	315,7	-5.907,2	14.998,4	17.780,7	2.718,8	150,0	167,0	
SUMME ohne Finanzierung		Saldo (Einnahmen ./. Ausgaben)		**-4.771,7**	**-1.891,3**	**-452,5**	**-4.628,1**	**-1.360,8**	**-6.584,0**	**297,6**	**5.593,0**	**4.254,4**	
FINANZIERUNG (**Modellrechnung**, Durchführung erfolgt überwiegend durch Projektgesellschaften auf vertraglicher Basis, somit kein Finanzierungserfordernis durch Stadt / SAN-Treuhandvermögen)													
	Saldo Vorjahr				0,0	-1.919,7	-2.436,5	-7.207,2	-8.804,6	-15.751,5	-15.922,0	-10.722,7	
	Kreditkosten / -erträge (Zinsaufwand (-) abzgl. Zinsertrag (+)); PLAN lfd. Jahr	[3 % p.a.]	kalkuliert für Halbjahr	-71,6	-28,4	-6,8	-69,4	-20,4	-98,8	4,5	83,9	63,8	
	Kreditkosten / -erträge (Zinsaufwand (-) abzgl. Zinsertrag (+)); PLAN Vorjahre	[3 % p.a.]	kalkuliert für Gesamtjahr	-1.882,9	0,0	-57,6	-73,1	-216,2	-264,1	-472,5	-477,7	-321,7	
SUMME FINANZIERUNG				**-1.954,5**	**-28,4**	**-64,4**	**-142,5**	**-236,6**	**-362,9**	**-468,1**	**-393,8**	**-257,9**	
SUMME mit Finanzierung				**-6.726,2**	**-1.919,7**	**-2.436,5**	**-7.207,2**	**-8.804,6**	**-15.751,5**	**-15.922,0**	**-10.722,7**	**-6.726,2**	
GESAMT ohne Finanzierung und nicht zuwendungsfähige Maßnahmen													
	Einnahmen			50.914,8	0,0	576,9	6.777,6	11.783,9	11.650,6	9.855,8	5.793,0	4.477,1	
	Ausgaben (inkl. Aufwand Grunderwerb Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH)			50.954,3	1.094,5	713,7	18.903,0	10.219,7	13.078,3	6.839,4	50,0	55,7	
SUMME				**-39,5**	**-1.094,5**	**-136,8**	**-12.125,3**	**1.564,2**	**-1.427,8**	**3.016,3**	**5.743,0**	**4.421,4**	

Aufgestellt:
Stephan Hoppe | KGH
Heidelberg 07.09.2015

11 Literaturverzeichnis

Acocella, Donato (2012): Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg. Stand: 03.08.2012. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=228864&type=do (09.06.2014).

Baugesetzbuch (2000). Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung. Stand: April 2000.

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (2014): Bio-ökologisches Gutachten für die Konversi- onsfläche Mark Twain Village und Campbell Barracks in Heidelberg. Stand: 15.09.2014.

Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier (1996): Straßenräumliches Handlungskonzept für das Straßenhauptnetz der Stadt Heidelberg. Aachen.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.)(2013): Praxisratgeber Militärkonversion. Stand: Juni 2013. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2013/DL_Militaerkonversion.pdf? blob=publicationFile&v=2 (19.05.2014).

Bundesgerichtshof (BGH) 1986): Urteil vom 02.10.1986. Az. III ZR 99/85.

Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 1998a): Urteil vom 03.07.1998. Az. 4 CN 2/97.

Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 1998b): Urteil vom 03.07.1998. Az. 4 CN 5/97.

Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 2001): Beschluss vom 16.02.2001. Az. 4 BN 55/00.

Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 2002): Urteil vom 12.12.2002. Az. 4 CN 7/01.

Bunzel, Arno/ Lunebach, Jochem (1994): Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen – ein Handbuch. Difu-Beiträge zur Stadtforschung 11. Berlin.

CDM Smith Consult GmbH (2013): Ehem. US-Liegenschaft Mark Twain Village, Sickingenplatz. Erfassung und Erstbewer- tung von kontaminationsverdächtigen Flächen (Phase I)(WE-Nr. 146478). Stand: 24.04.2013.

CIMA Beratung + Management GmbH in Zusammenarbeit mit Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (2012): Wirt- schaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg. Stand: 19. 12.2012. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=228442&type=do (09.06.2014)..

Competenza GmbH (2013): Gebäudeschadstofferkundung Mark Twain Village Ost, Römerstr./ Kirschgartenstr. und Si- ckingenplatz Heidelberg. FB 1830. Stand: 29.08.2013.

EILING Ingenieure GmbH (2013a): MTV - Mark Twain Village. Bestandserfassung Landschaft/ Freiraum/Grünstrukturen, Biotop- und Artenschutzflächen, Verkehrsflächen einschl. Nachtrag Biotop und Artenschutzflächen, Dämme- rungs- und nachtaktive Vogelarten sowie Relevanz des

Untersuchungsgebietes für Fledermäuse. Stand: 09.07. 2013/ 29.08.2013.

EILING Ingenieure GmbH (2013b): M.T.V. - Mark Twain Village. Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung. Stand: 15.10.2013.

EILING Ingenieure GmbH (2014): Konversionsflächen in Heidelberg Mark Twain Village West / Campbell Barracks Be- standserfassung. Stand: 01.09.2014.

EUROPAN, Deutsche Gesellschaft zur Förderung von Architektur, Wohnungs- und Städtebau e.V. (2013): EUROPAN 12, Die Deutschen Standorte, Heidelberg, Preisträger. http://www.europan.de/europan12/e12-heidelberg.html (13.04.2014).

Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2014): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften. Aktualisierte Fassung / beschlossen am 19./20.03.2014.

Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung" der ARGEBAU (2000): Arbeitshilfe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 bis 171.

HA Hessen Agentur GmbH (2009): Newsletter Konversion in Hessen 2/2009. Wiesbaden.

Heinz, Brigitte (Dipl.-Biol.) (2014a): Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche Mark- Twain-Village und Campbell Barracks in Heidelberg. Stand: 08.2014.

Heinz, Brigitte (Dipl.-Biol.) (2014b): Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche Mark Twain Village Ost und Sickingen Platz. Stand: 08.2014.

Ingenieurbüro Energieberatung Acker (2014): Teilenergiekonzept Gebäude Konversionsflächen Heidelberg Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz. Stand: 17.10.2013, überarbeitet 16.01.14.

Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen. Schriftenreihe Beiträge zum Raumplanungsrecht des Zentralinstituts für Raumplanung an der Universität Münster 244. Berlin.

Krautzberger, Michael (2013): § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. In: Ernst, Werner / Zinkahn, Willy/Bielenberg, Walter /Krautzberger, Michael: Baugesetzbuch. Loseblatt-Kommentar. München.

Läuger, Max (1928): Städtebau in Heidelberg. In: Städtebau, 23. Jahrgang, 1928, Heft 11, S. 257-263. Verlag Ernst Wasmuth, Berlin.

Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg (o. J.): Denkmal des Monats Oktober. Römerstraße 166, 168. Groß- deutschlandkaserne, später Campbell Barracks. http://www.denkmaltopographie-bw.de/denkmal-des-monats/archiv.html (10.06.2014).

Ludwig, Renate (2014): Schreiben an NH ProjektStadt vom 30.04.2014.

Mertens, Melanie/ Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege (2014):

Denkmalwertgutachten gemäß § 2 DSchG. Ehem. Großdeutschlandkaserne, Campbell Barracks, Römerstraße 166, 168, Flstnr. 2572, 2574, 2577.

Mertens, Melanie/ Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege (2015): E-Mail vom 21.05.2015 bezüglich Heidelberg-Südstadt, Campbell Barracks, Geb. 28 und 60.

Mull & Partner Ingenieursgesellschaft (2014): Ergänzende Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen für ausgewählte Liegenschaften in Heidelberg. Ergänzung der: Historisch-genetische Kurzrekonstruktion (HgKurzR). Liegenschaften Campbell Barracks incl. NATO. Headquarter1, Mark Twain Village2 u. Verwaltungsgeb. Römerstr. 1043 in Heidelberg vom 18.11.2013.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (2006): Flächennutzungsplan 2015 / 2020. Begründung Band I Handlungsstrategie. Mannheim.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (o. J.): Über uns. http://www.nv-hd-ma.de/ueberuns/ueberuns.html (15.4.2014).

Oberfinanzdirektion Niedersachsen (2013): Historisch-genetische Kurzrekonstruktion (HgKurzR). Liegenschaften Camp- bell Barracks incl. NATO. Headquarter1, Mark Twain Village2 u. Verwaltungsgeb. Römerstr. 1043 in Heidelberg. Projektschlüssel: BW_BImA_0001-2491. Erstellt durch: Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH. Stand: 18.11.2013.

Oberverwaltungsgericht Niedersachsen (OVG Lüneburg) (1997): Urteil vom 03.02.1997. Az. 1 K 6799/95.

PTV Transport Consult GmbH (2013): HEIDELBERG – KONVERSIONSGEBIET MARK TWAIN VILLAGE / CAMPBELL BARRACKS. Verkehrliche Untersuchung Teil C: Römerstraße. Stand: 20.12.2013. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/Objektdatenbank/Konversion/PDF/ Projektstandsbericht_C_R%C3%B6merstra%C3%9Fe_131220.pdf (09.06.2014).

PTV Transport Consult GmbH (2014): HEIDELBERG – KONVERSIONSGEBIET MARK TWAIN VILLAGE / CAMPBELL BARRACKS. Verkehrliche Untersuchung Teil B: ÖPNV. Stand: 08. 01.2014. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/Objektdatenbank/Konversion/PDF/ Projektstandsbericht_B_%C3%96PNV_140108.pdf (09.06.2014).

Regierung des Landes Baden-Württemberg (1948): Gesetz Nr. 329 (Aufbaugesetz). Regierungsblatt für Württemberg-Baden.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege (1992): Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A1, Begründung der Denkmaleigenschaft Flurstück: 0-2574, 0-2577, Karten: TK 25: 6618, FK: 047.089, DGK: 6618.1.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege (2009): Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A1, Begründung der Denkmaleigenschaft Flurstück: 0-2518/4, Karten: TK 25: 6618, FK: 046.089, DGK: 6618.1.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege (2011): Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2, Begründung der Denkmaleigenschaft Flurstück: 0-2572 ff Karten: TK 25: 6618, FK: 047.089, DGK: 6618.1.

Schmitz, Holger (2005): Städtebauliches Entwicklungsrecht und militärische Konversionsgebiete. Erörterung der Rechts- und Verwaltungsprobleme. Schriften zum deutschen und europäischen Umweltrecht 34. Köln, Berlin, München.

Staatliches Hochbauamt Heidelberg (2013): Zwischenbericht Gebäudebeschreibung Mark Twain Village und Campbell Barracks. Stand 01.2014.

Staatliches Hochbauamt Heidelberg und CDM Smith Consult GmbH (2013): Orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung einer kontaminationsverdächtigen Fläche (Phase IIa). Ehem. US-Liegenschaft Mark Twain Village, Sickingenplatz (WE 146478). Stand: 29.11.2013.

Stadt Heidelberg (1995): Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt. Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/PB5Documents/pdf/12_pdf_RP_We st-S%C3%BCdstadt-T1.pdf (15.04.2014).

Stadt Heidelberg (1997): Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010. Leitlinien und Ziele. Heidelberg. Stadt Heidelberg (2000a): Modell Räumliche Ordnung 1999. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2000b): Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt: Dokumentation der beiden Workshops am 17. Februar und am 23. Februar 2000. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/PB5Documents/pdf/12_pdf_RP_We st-S%C3%BCdstadt-Doku.pdf (15.04.2014).

Stadt Heidelberg (2000c): Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt: Teil 2: Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge. Beschlossen durch den Gemeinderat am 25.01.2001. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/PB5Documents/pdf/12_pdf_RP_We st-S%C3%BCdstadt-T2_Internet_s.pdf (15.04.2014).

Stadt Heidelberg (2001): Drucksache 362/2001. Beschluss zur Fortschreibung der Maßnahmen zum Verkehrsentwicklungsplan vom 22.09.2001.

Stadt Heidelberg (2007): Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015. Leitlinien und Ziele. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/PB5Documents/pdf/12_pdf_Step% 202015%20mit%20Lesezeichen%20mit%20Vorwort%20E%20W%C3%BCrzner_s.pdf (15.04.2014).

Stadt Heidelberg (2010): Drucksache 0344/2010/BV. Beschlussvorlage Entwicklung von Konversionsflächen Dialogischer Planungsprozess Datum: 10.11.2010.http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=207924&type=do (15.04.2014).

Stadt Heidelberg (2011a): Drucksache 0341/2011/BV. Beschlussvorlage. Konversionsflächen militärische Liegenschaften hier: Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 Baugesetzbuch Datum: 25.10.2011. http://ww1.

heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=216708&type=do (15.04.2014).

Stadt Heidelberg (2011b): Anlage 01 zur Drucksache 0341/2011/BV. Lageplan mit Untersuchungsbereich. Datum: 25.10.2011. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=216712&type=do (09.06.2014).

Stadt Heidelberg (2012a): Drucksache 0282/2012/BV. Beschlussvorlage Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg. Datum: 25. 07.2012.http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=223572&type=do (09.06.2014).

Stadt Heidelberg (2012b): Drucksache 0304/2012/BV. Beschlussvorlage. Konversionsflächen militärischer Liegenschaften. 1. Beauftragung von Leistungen für Sanierungsmaßnahmen nach § 141 BauGB sowie für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 BauGB und Projektsteuerung. Datum: 27.06.2012. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=223828&type=do (07.05.2014).

Stadt Heidelberg (2012c): Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/PB5Documents/pdf/12_pdf_Buerge rbeteiligung (09.06.2014).

Stadt Heidelberg (2012d): Drucksache 0495/2012/BV. Beschlussvorlage Strategisches Nahversorgungskonzept für die Stadt Heidelberg. Datum: 16.12.2012. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=228862&type=do (09.06.2014).

Stadt Heidelberg (2012e): Drucksache 0495/2012/BV. Beschlussvorlage Strategisches Nahversorgungskonzept für die Stadt Heidelberg. Anlage A 01: Bewertung der Nahversorgungssituation für die Gesamtstadt und die Stadtteile zur Drucksache: 0495/2012/BV. Datum: 16.12.2012. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=229028&type=do (07.05.2014).

Stadt Heidelberg (2012f): Leitlinien für die Entwicklung der US-Flächen. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/PB5Documents/pdf/13_pdf_Brosch%C3%BCre_Leitlinien_Konversion_2012.pdf (15.04.2014).

Stadt Heidelberg (2012g): Leitlinien für die Konversion. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2013a): Drucksache 0090/2013/IV. Informationsvorlage Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030. Datum: 14.08.2013. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=234732&type=do (09.06.2014).

Stadt Heidelberg (2013b): Drucksache 0223/2012/IV. Informationsvorlage Wirtschaftsflächenkonzept. Datum: 02.01.2013. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=228548&type=do (09.06.2014).

Stadt Heidelberg (2013c): Drucksache 0179/2013/BV. Beschlussvorlage Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt. Datum: 08.05.2013. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=231900&type=do (09.06.2014).

Stadt Heidelberg (2013d): Drucksache 0179/2013/BV. Beschlussvorlage Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt. Anlage 01_NEU zur Drucksache 0179/2013/BV. Datum: 08.05.2013. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=233369&type=do (09.06.2014).

Stadt Heidelberg (2013e): Drucksache 0473/2013/BV Beschlussvorlage Verkehrskonzept Rohrbach-West, Datum: 18.12.2013. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=238050&type=do (12.06.2014).

Stadt Heidelberg (2014a): Drucksache 0057/2014/BV. Beschlussvorlage Masterplan Südstadt. Datum: 14.02.2014. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=239773&type=do (13.04.2014).

Stadt Heidelberg (2014b): Drucksache 0057/2014/BV. Beschlussvorlage Masterplan Südstadt. Anlage 01_NEU zur Druck- sache: 0057/2014/BV. Datum: 14.02.2014. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=240598&type=do (13.04.2014).

Stadt Heidelberg (2014c): Anlage 06 zur Drucksache 0057/2014/BV. Datum: 14.02.2014. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=239756&type=do (13.04.2014).

Stadt Heidelberg (2014d): Drucksache 0062/2014/IV. Informationsvorlage Modell Räumliche Ordnung – Kurzbericht zur Flächenbilanz 2007-2013. Datum 14.05.2014. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/vo0050.asp? kvonr=21718&voselect=4869 (06.06.2014).

Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz (2013): Gesprächsvermerk vom 28.5.2013. Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (1999): Modell räumliche Ordnung, Heidelberg.

Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2008): Modell Räumliche Ordnung, Flächenbilanz 1999-2007. Heidelberg.

Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2011): Wohntypen in Heidelberg. Eine nachfrageorientierte Segmentierung des Heidelberger Wohnungsmarktes. Auftragnehmer: InWIS Forschung & Beratung GmbH. Stand 04.2011.

Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2013a): Südstadt auf einen Blick 2012. http://ww2.heidelberg.de/datenatlas/12_pdf_Suedstadt_auf_einen_Blick2012.pdf (13.04.2014).

Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2013b): Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030. Auftrag- nehmer: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. Stand: 07.2013. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=234733&type=do (13.04.2014).

Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung (Hrsg.) (1999): Umweltplan, Heidelberg.

Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (2012): Aktenvermerk

US-Liegenschaften. Erfassung altlastenverdächtiger Flächen; Begehung der Liegenschaften am 20.09.2012.

Stadt Heidelberg, Geschäftsstelle Gutachterausschuss (2013): Bodenrichtwertekarte 2013. http://map-service.heidelberg.de/hd_map/hd_data/Tabelle-Wo-Ge.pdf (12.04.2014).

Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt (2014): Schlussbericht Erfassung des Baumbestands. Stand: 28.04.2014. Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt (1994): Verkehrsentwicklungsplan Heidelberg 1994. Heidelberg.

Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt (2000a): Freiflächenstrukturkonzept Heidelberg. Heidelberg.

Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt (2000b): Verkehrsentwicklungsplan Heidelberg – Leitlinien und Projekte. http://www.stadtpolitik-heidelberg.de/VEP/VEB2000.PDF (13.04.2014).

Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt (2000c): Siedlungsstrukturkonzept Heidelberg. Heidelberg. Stadt Heidelberg, Website (2014) „Konversion in Heidelberg. Den Wandel gestalten". http://www.heidelberg.de/konversion (13.04.2014).

Stadtwerke Heidelberg (2013): Schreiben an NH ProjektStadt vom 28.03.2013.

US Army in Germany (o. J.): US Army Installations Heidelberg. http://www.usarmygermany.com/Sont.htm?http&&&www.usarmygermany.com/USAREUR_City_Heidelberg.htm (13.04.2014).

Verband Region Rhein-Neckar (2013): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Satzungsbeschluss (Vorlage zur Genehmigung) Datum: 27.09.2013. http://www.m-r-n.com/start/regionalplanung-und-entwicklung/regionalplanung/in-aufstellung-befindliche- plaene/einheitlicher-regionalplan/einheitlicher-regionalplan-downloadbereich.html (12.06.2014).

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Überarbeitete Fassung auf der Grundlage der Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebauliche Erneuerung der ARGEBAU.

WSW & Partner GmbH (2013): Heidelberg, Konversion Südstadt „Mark Twain Village / Campbell Barracks". Zwischenbericht zum Schalltechnischen Gutachten, Bewertung möglicher Schallschutzmaßnahmen. Stand: 05.11.2013.

WSW & Partner GmbH (2015): Heidelberg / Konversion Südstadt „Mark Twain Village / Campbell Barracks". Bebauungsplan MTV Nord. Schalltechnisches Gutachten, Sachstand frühzeitige Beteiligung. Stand: 08.07.2015.

12 Verzeichnis der Anlagen

Altlastenuntersuchung

- Aktenvermerk von Amt 31 vom 01.10.2012
- Bericht Phase I des Staatl. Hochbauamtes vom 24.04.2013 für den Bereich Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz
- Stellungnahme Phase I-Gutachten für Bereich Campbell Barracks von OFD Niedersachsen und Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 06.02.2015 mit Endbericht der Ing.-Büro Roth & Partner GmbH vom 10.12.2014
- Bericht Phase IIa des Staatl. Hochbauamtes vom 29.11.2013 für den Bereich Sickingenplatz

Artenschutz

- Bericht Erfassung Fledermausvorkommen MTV Ost und Sickingenplatz von Dipl. Biol. B. Heinz vom August 2014
- Protokoll Jagdbeobachtungen MTV Ost und Sickingenplatz von Dipl. Biol. B. Heinz vom Juni, Juli, August 2014
- Bericht Erfassung Fledermausvorkommen MTV West und Campbell Barracks von Dipl. Biol. B. Heinz vom August 2014
- Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche MTV und Campbell Barracks von BIO-PLAN vom 15.09.2014

Auswertung Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Denkmalschutz

- Begründung der Denkmaleigenschaft Campbell Barracks vom RP KA von 1992
- Liste der Kulturdenkmäler, Siedlung aus der Jungsteinzeit vom RP KA vom Dezember 2011
- Karte Kulturdenkmal gemäß DSchG vom LDA von 2014
- Karte Kulturdenkmal gemäß DSchG vom RP KA von 2013
- Karte Kulturdenkmal gemäß DSchG vom RP KA von 2012
- Begründung der Denkmaleigenschaft Chapel vom RP KA von 2009
- Gesprächsvermerk Denkmal Campbell Barracks vom Amt 63 vom 28.05.2013
- Denkmalwertgutachten ehem. Großdeutschlandkaserne, Campbell Barracks von M. Mertens/ RP KA vom 22.07.2014
- Karte Kulturdenkmal gemäß DSchG vom RP KA vom 21.07.2014

Energiegutachten

- Teilenergiekonzept von Acker vom 16.01.2014

Freiflächen- und Verkehrsflächengutachten

- Bestandserfassung MTV Landschaft/Freiraum/ Grünstruktur/Biotop- und Artenschutzflächen und Verkehrsflächen von Eiling vom Juli/August 2013
- Bestandserfassung Mark Twain Village Ost und Sickingenplatz, Schadstoffsanierung und Straßensanierung, 15.10.2013
- Bestandserfassung MTV West und Campbell Barracks vom 01.09.2014
- Zusammenfassender Bericht und vertiefende Unterschungen für den Bereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks vom Landschafts- und Forstamt vom 31.03.2015

Gebäudeuntersuchungen

- Gebäudechecklisten (Gebäude 3650-3653, 3721-3743)
- Gebäudetypen (Typ 1, 2, 3, 4, 5, 1A, 1B, 3A)
- Gebäudedatenblätter (Gebäude 1, 16, 18, 22, 28, 31, 32, 60, 68, 99, 3701-3720, 3744, 3744A, 3750, 3796, 3797, 3799, Kleingebäude, technische Gebäude sowie restliche Gebäude MTV West und Campbell Barracks)
- Raumbuch Chapel (3745) von Arge metris|711LAB vom August 2013
- Raumbuch KiTa (3654) von Arge metris|711LAB vom August 2013
- Kostenrahmen Sanierungsvarianten KiTa (3654) von Arge metris|711LAB vom Oktober 2013
- RÜV-Untersuchung zu Gebäuden 1, 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 27, 28, 31, 3654, 3744, 3744A, 3745, 3750, 3760, 3797, 3799 vom Staatlichen Hochbauamt Heidelberg, Juli/August 2014

Kampfmitteluntersuchung

- Historisch-genetische Kurzrekonstruktion der OFD vom 18.11.2013
- Ergänzende Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen vom 28.04.2014 von Mull+Partner Ingenieurbüro

Kosten- und Finanzierungsübersicht

- Stand 07.09.2015 von Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH

Mobilitätsuntersuchungen

- Arbeitsstand PTV von 2014
- Arbeitsstand ÖPNV von PTV vom 08.01.2014
- Arbeitsstand Römerstraße von PTV vom 20.12.2013

Schadstoffgutachten

- Schadstoffgutachten von Competenza vom 29.08.2013

Schallschutz

- Zwischenbericht Schallschutz von WSW vom 05.11.2013, mit dem Planausschnitt Verkehrslärm im Planungsgebiet
- Schalltechnischen Gutachten von WSW vom 08.07.2015, mit Plänen 1-7

13 Verzeichnis der Karten

2.2 Lage in der Gesamtstadt
2.3.1 Historische Entwicklung – Karten
2.3.2 Historische Entwicklung – Fotos
2.3.3.1 Historische Entwicklung – Fotodokumentation des aktuellen Standes
2.3.3.2 Historische Entwicklung – Fotodokumentation des aktuellen Standes
2.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
2.5 Bodenrichtwerte
2.6 Eigentum
2.8.1 Altersstruktur
2.8.2 Haushalte
2.8.3 Staatsangehörigkeit
2.8.4 Einwohnerdichte

3.3.1 Siedlungsstrukturkonzept – Städtebaulicher Leitplan
3.3.2 Freiflächenstrukturkonzept – Gestaltkonzept
3.3.3 Umweltplan – Leitbild
3.3.4 Modell Räumliche Ordnung
3.3.6 Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt – Entwicklungskonzept und Maßnahmenvor schläge
3.4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
3.4.2 Flächennutzungsplan – FNP 2015/2020
3.4.3 Bebauungspläne – Übersicht
3.5.5 Verkehrsentwicklungskonzept Rohrbach West
3.6.1 Denkmalschutz – Bauliche Kulturdenkmäler
3.6.2 Denkmalschutz – Archäologische Kulturdenkmäler

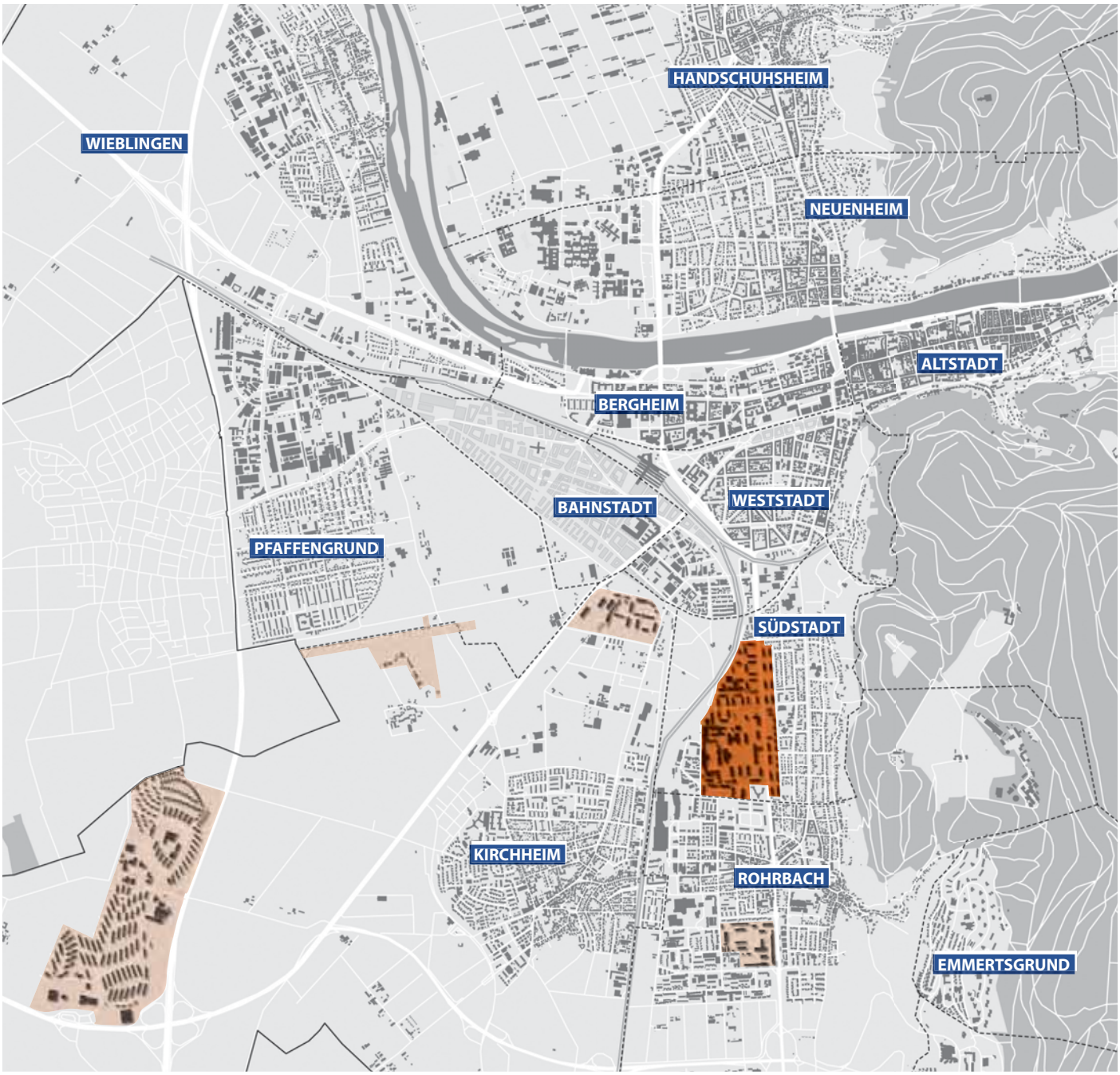
4.1.1 Bebauung – Baustruktur Schwarzplan
4.1.2 Bebauung – Gebäudetypologie und -nutzung
4.2.1 Äußere Erschließung – MIV und ÖPNV
4.2.3 Innere Wegeführung – Organisation
4.3.1 Gebäude – Geschossigkeit
4.3.2 Gebäude – Baualter
4.3.3 Gebäude – Wohnungstypologien

4.3.4	Gebäude – Übersicht Schadstoffbelastung
4.3.6	Gebäude – Übersicht Zustandsbewertung
4.4	Nahversorgung und Soziale Infrastruktur
4.6.1	Technische Infrastruktur – Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
4.6.2	Technische Infrastruktur – Wärme- und Stromversorgung
4.7.1.1	Freiflächen – Übersicht Oberflächen
4.7.1.2	Freiflächen – Übersicht Versiegelung
4.7.2	Freiflächen – Zustandsbewertung der asphaltierten und befestigten Oberflächen, MTV-Ost und Sickingenplatz
4.7.3.1	Baumbestand – Übersicht Baumstandorte
4.7.3.2	Baumbestand – Übersicht Vitalitätszustand
4.7.5	Freiflächen – Übersicht abfallrechtliche Untersuchung der Oberflächen
4.8.1	Arten- und Biotopbestand – Übersichtsdarstellung MTV-Ost und Sickingenplatz
4.8.2	Arten- und Biotopbestand – Biotopkartierung MTV-Nord und Campbell Barracks
4.9.1	Immissionen | Lärm – Verkehrslärm Tag
4.9.2	Immissionen | Lärm – Verkehrslärm Nacht
4.10.1	Altlasten - Kontaminationsverdachtsflächen
4.10.2	Altlasten – Erfassungen und Erstbewertungen Phase I
4.11	Kampfmittel – Historisch-genetische Kurzrekonstruktion
5.1	Stadtstruktur
5.2	Infrastruktur
5.3	Nutzungen
5.4	Freiraum | Vernetzung
7.1	Nutzungskonzept
7.2.1	Masterplan
7.2.2	Erschließungskonzept
7.2.3	Freiraumkonzept
7.2.4	Identität und Gestalt
7.2.5	Entwicklungsbereiche
9.4	Vorschlag Abgrenzung des Städtebaufördergebiets

14 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	Bewerteter Schalldruckpegel
DSchG	Denkmalschutzgesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
FFSK	Freiflächenstrukturkonzept
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar
HBA	Staatliches Hochbauamt Heidelberg
HgKurzR	Historisch-genetische Kurzrekonstruktion
IBA	Internationale Bauausstellung
IGH	Internationale Gesamtschule Heidelberg
KiTa	Kindertagesstätte
KD	Kulturdenkmal
KF	Kontaminierte Fläche
KMF	Künstliche Mineralfaserstoffe
KVF	Kontaminationsverdächtige Fläche
LDA	Landesdenkmalamt
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MRO	Modell Räumliche Ordnung
NATO	Nordatlantikpakt-Organisation
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OFD NS	Oberfinanzdirektion Niedersachsen
PAK	Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
PCB	Polychlorierte Biphenyle
RÜV	Richtlinie zur Überwachung der Verkehrssicherheit von baul. Anlagen des Bundes
SG	Sachgesamtheit
SSK	Siedlungsstrukturkonzept
STEP	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010
UP	Umweltplan

VEP	Verkehrsentwicklungsplan
VU	Vorbereitende Untersuchungen
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneinheiten

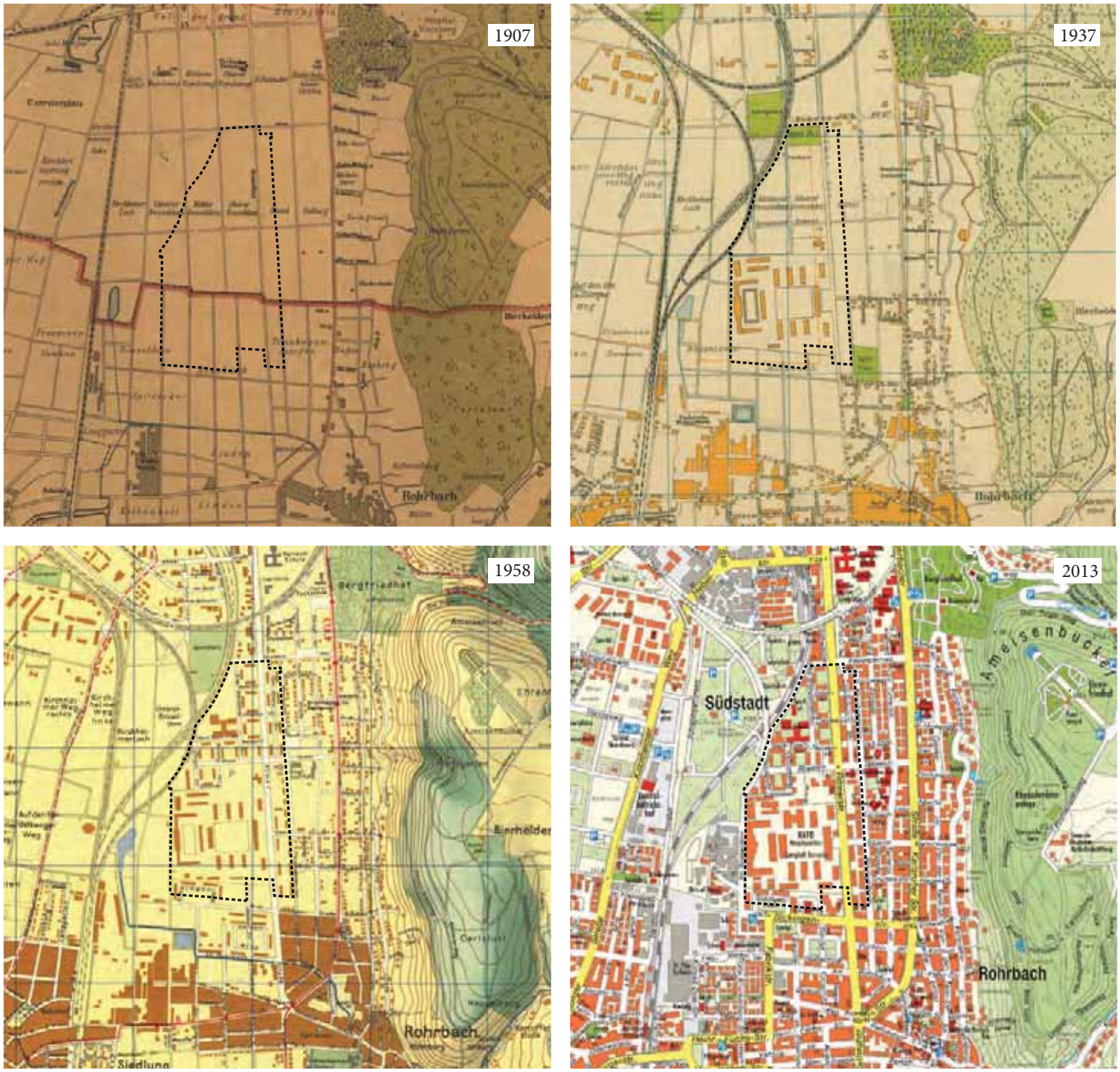


2.2 LAGE IN DER GESAMTSTADT

Stand: 30.07.2015

- Konversionsfläche Mark-Twain-Village / Campbell Barracks
- Weitere Konversionsflächen
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze

Abb. 2.2



2.3.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Karten

Stand: 30.07.2015

Abb. 2.3.1 Quelle: Vermessungsamt Stadt Heidelberg, März 2013

2.3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Fotos

Stand: 30.07.2015

Quelle: http://www.usarmygermany.com

Abb. 2.3.2

1. Paradeplatz mit Blick auf Gebäude 7

2. Campbell Barracks von der Römerstraße

3. NATO - Friedenhauptquartier

4. Bebauung im Umfeld des Paradeplatzes

5. Ehemalige Stallungen

6. Ausblick auf Sickingenplatz

2.3.3.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Fotodokumentation des aktuellen Standes

Stand: 30.07.2015

Abb. 2.3.3.1 Quelle: Stadt Heidelberg, Fotograf Steffen Diemer

7. Blick entlang der Carl-Schurz-Straße auf Gebäude 5726

8. Südfassade von Gebäude 3731

9. Blick entlang der Edisonstraße

10. Blick auf die Turnhalle der Heidelberg Highschool

11. Eddy-House

12. Sicht vom Park auf die Chapel

2.3.3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Fotodokumentation des aktuellen Standes

Stand: 30.07.2015

Quelle: Stadt Heidelberg, Fotograf Steffen Diemer

Abb. 2.3.3.2

2.4 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Stand: 30.07.2015

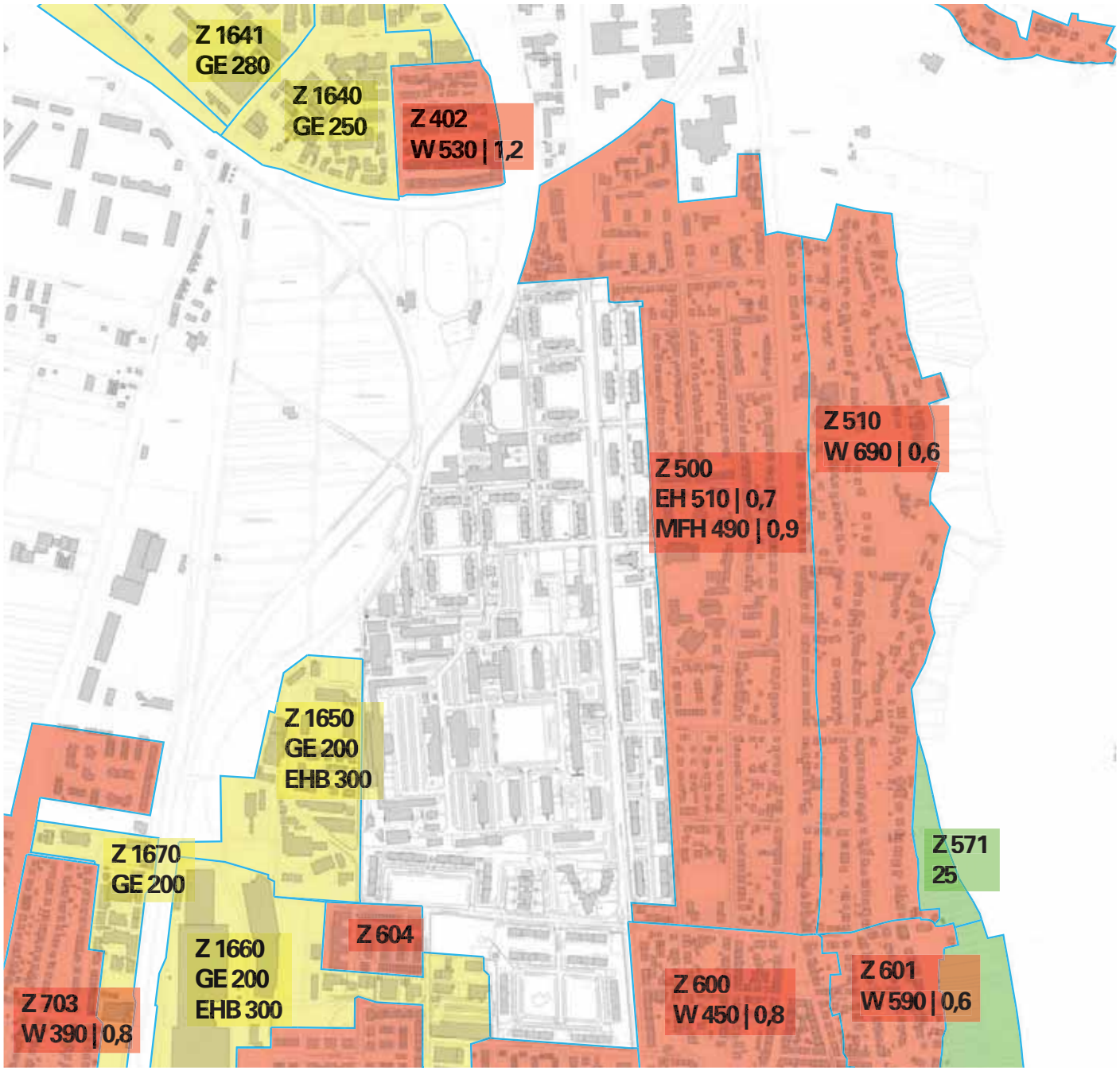
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschluss

Speyer Straße Offizieller Straßenname

1st Street Straßenbezeichnung im Untersuchungsgebiet

1 Standort und Blickrichtung zur Fotodokumentation 2.3.3

Abb. 2.4 Quelle: Bebauungsplan Südtsadt Mark-Twain-Village, Aufstellungsbeschluss, Anlage 01 zur Drucksache: 0041/2013/BV, Plan vom 14. November 2012, GE 52L Mark Twain Village (Masterplan, Basic Information Map, General Site Map) vom 15.11.2010



2.5 BODENRICHTWERTE

Stand: 30.07.2015

- Richtwertgrenze
- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Landwirtschaftliche Flächen

Z 500 Nummer der Richtwertzone

W 390 | 0,8 Objekt-/Nutzungsart (W, EH, MFH, GE, EHB) Wert in €/m² | GFZ

W : Wohnbebauung (GFZ abhängig)
EH: Eigenheime = Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten, die ausschließlich oder überwiegend eigengenutzt werden oder eine Eigennutzung üblicherweise erwartet werden kann. Eine weitere Wohneinheit unter 40 m² (Einliegerwohnung) bleibt unberücksichtigt.
MFH: Mehrfamilienhäuser = Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten, die ausschließlig oder überwiegend zur Gewinnerzielung vermietet werden.
EHB: Großflächige Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe i.S.d § 11 Abs. 3 BauNVO (Verkaufsfläche über 800 m²)
GE: Sonstige gewerbliche Nutzung
GFZ: Geschossflächenzahl = Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO (GFZ-Spanne: +/- 0,2). Entfällt bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Flächen.

Quelle: GTIS Geographisch Technisches Informationssystem der Stadt Heidelberg, 2015

Abb. 2.5

2.6 EIGENTUM

Stand: 30.07.2015

BImA

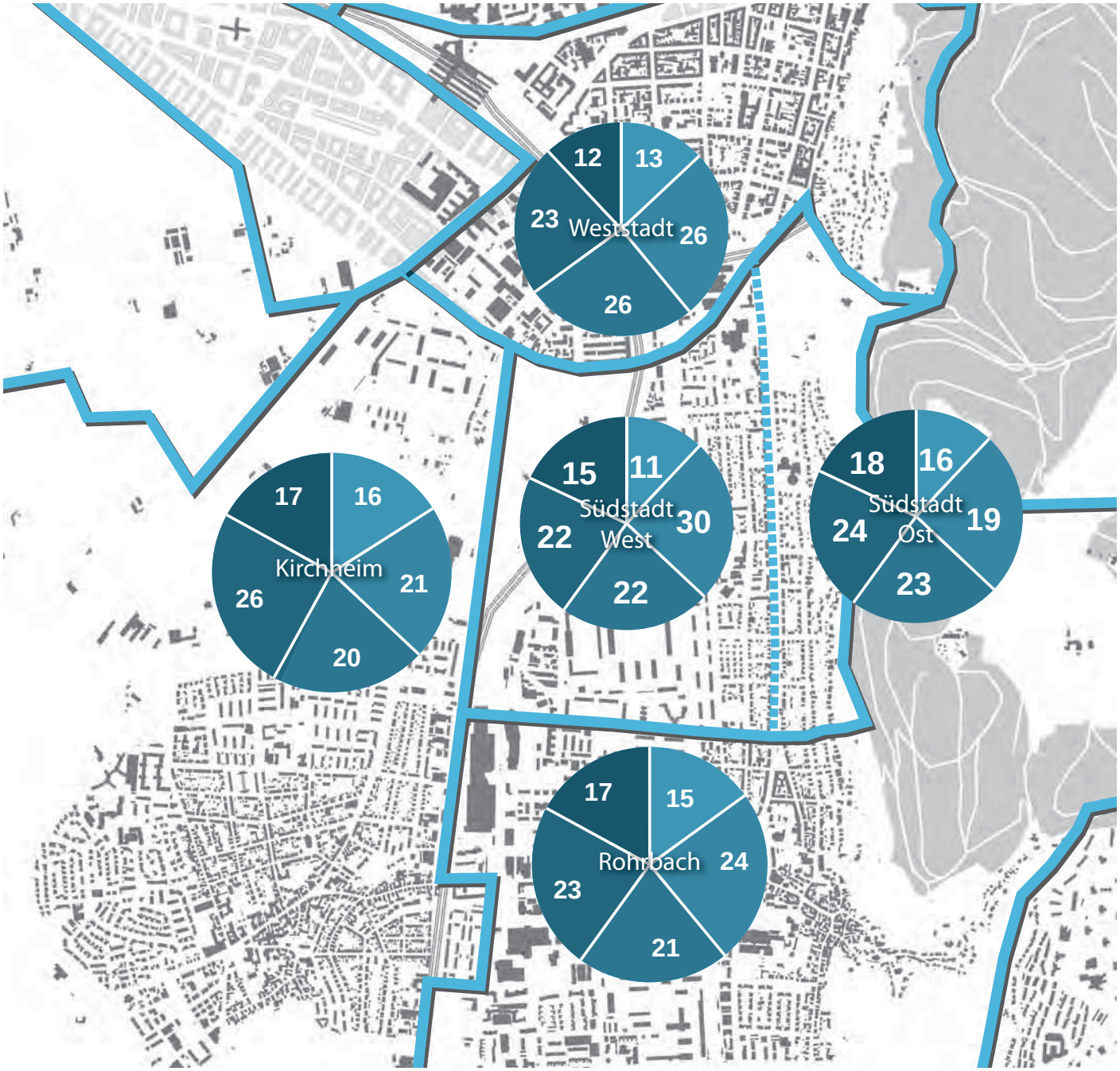
Stadt Heidelberg

Bereich, in dem ca. 350 m² im Eigentum der US-Streitkräfte verbleiben sollen. Eine genaue Angabe zur Lage ist derzeit noch nicht möglich

Flurstücke für die noch nicht vollzogene Veränderungsnachweise vorliegen, im Einzelnen:

2282 überwiegend Stadt Heidelberg bis auf zwei Randstreifen nördlich der Rheinstraße (VN 1752/107)
21325 überwiegend BImA bis auf eine Querung in der Verlängerung Fabrikstraße (VN 1965/106)
2587 vollständig BImA (VN 1955/146)
2581 überwiegend BImA bis auf einen schmalen Streifen in der Fahrbahnmitte (VN 1955/146)
2436-6 überwiegend BImA bis auf einen schmalen Streifen in der Fahrbahnmitte (VN 1955/146)
2595 überwiegend BImA bis auf eine Querung im Bereich des Schuleingangs (VN 1955/146)

Abb. 2.6 Quelle: Vermessungsamt der Stadt Heidelberg

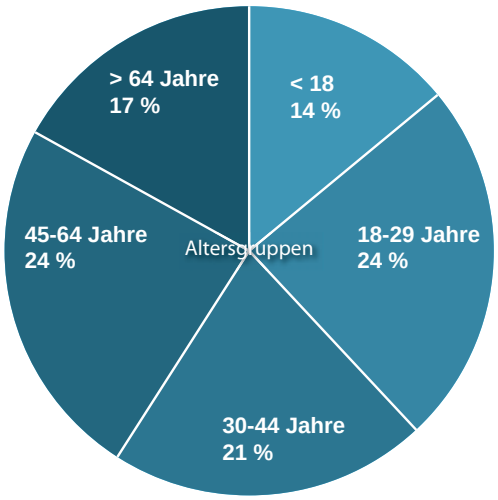


2.8.1 ALTERSSTRUKTUR

in % der Wohnbevölkerung

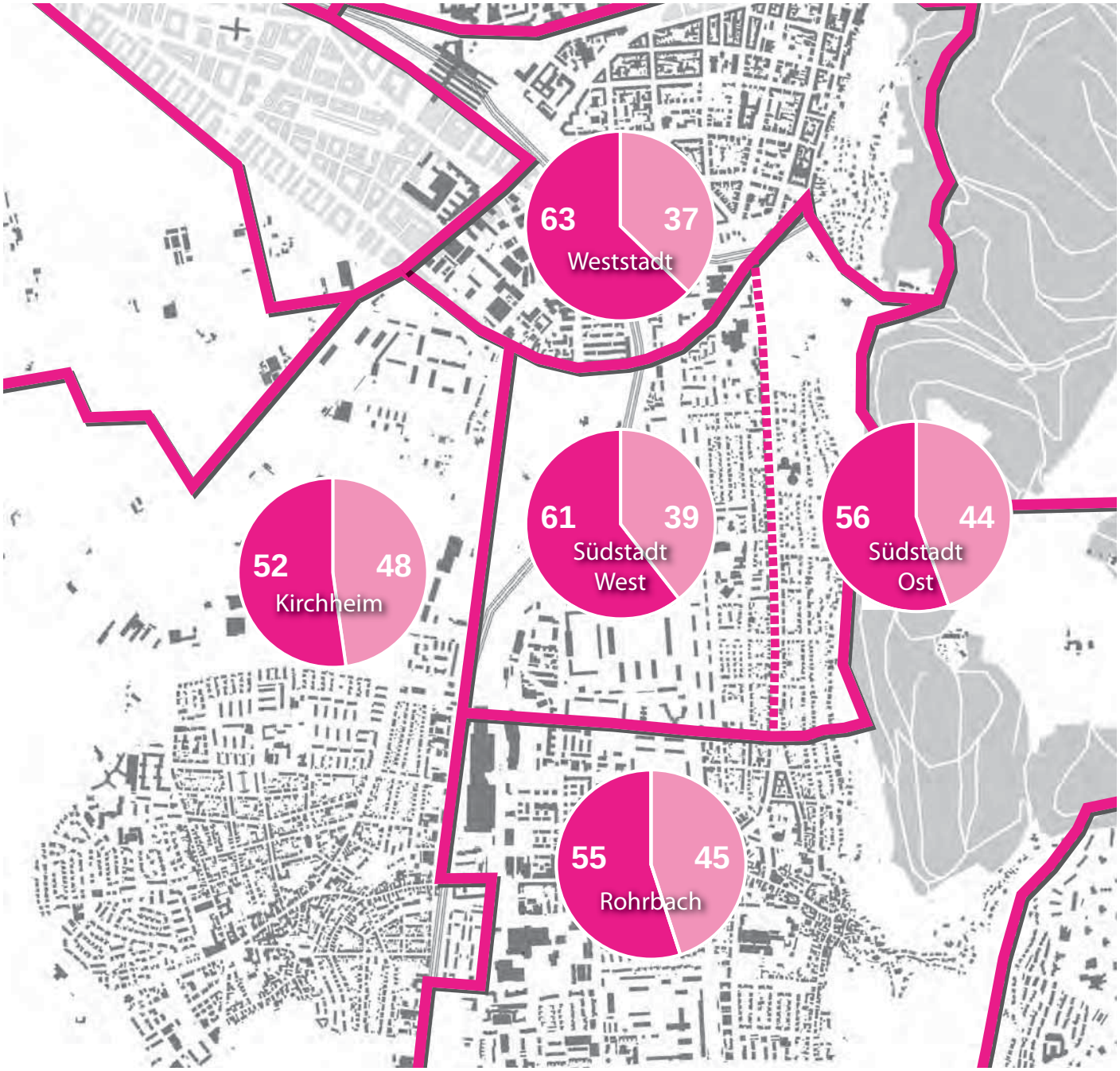
Stand: 30.07.2015

Gesamtstadt



Quelle: Stadtteil Datenblätter 2012, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2013

Abb. 2.8.1



2.8.2 HAUSHALTE

in % aller Haushalte

Stand: 30.07.2015

Gesamtstadt	
Einpersonenhaushalte	57 %
Mehrpersonenhaushalte	43 %

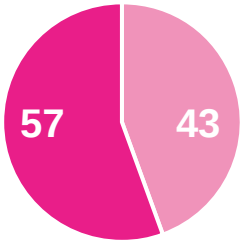


Abb. 2.8.2 Quelle: Stadtteil Datenblätter 2012, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2013

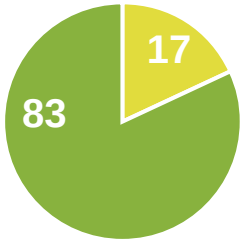
2.8.3 STAATSANGEHÖRIGKEIT

in % der Wohnbevölkerung

Stand: 30.07.2015

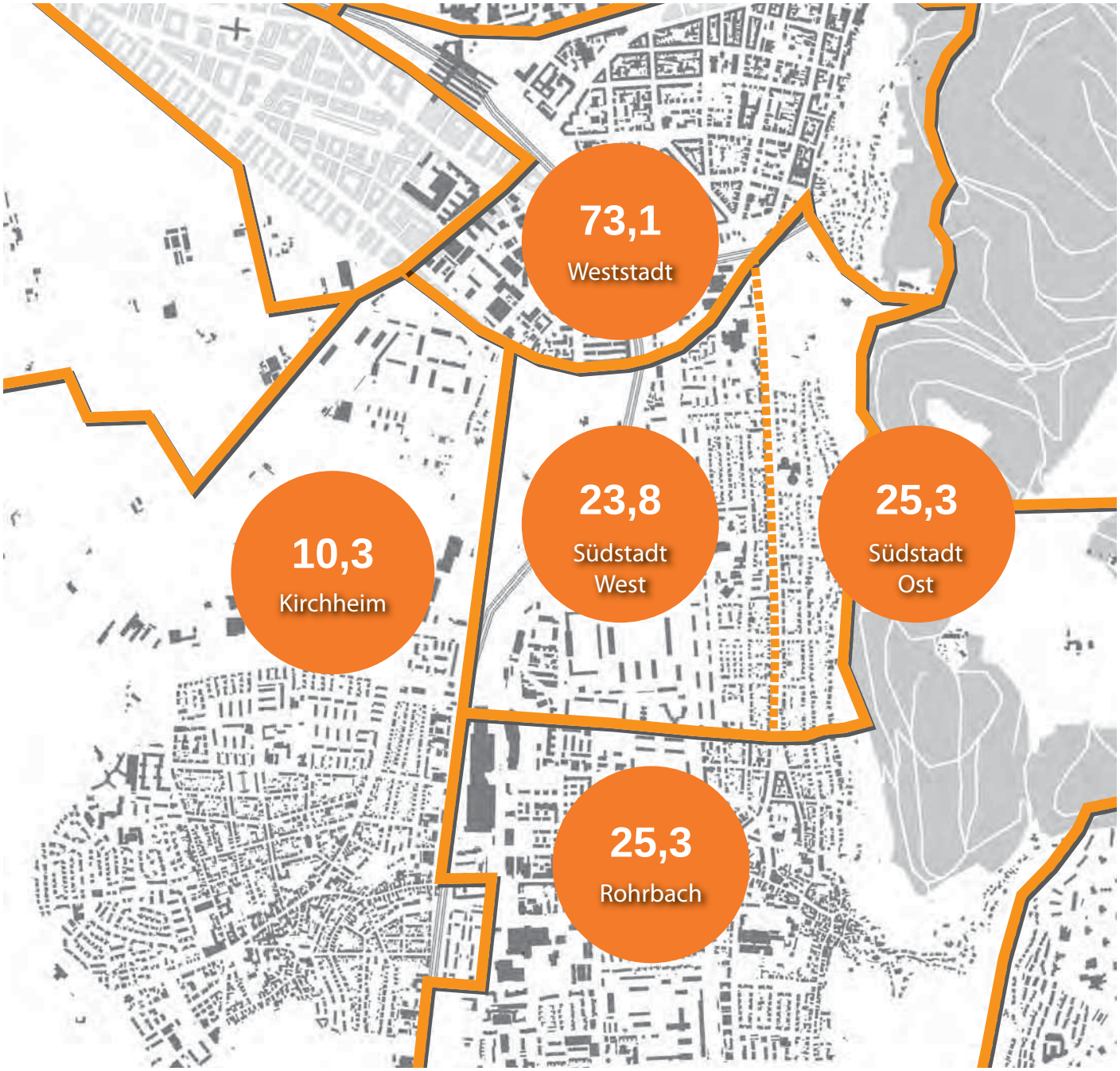
Gesamtstadt

Deutsche insgesamt	83 %
Ausländer insgesamt	17 %



Quelle: Stadtteil Datenblätter 2012, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2013

Abb. 2.8.3



2.8.4 EINWOHNERDICHTE

Einwohner je ha Gesamtfläche

Stand: 30.07.2015

Gesamtstadt

12,7 Einwohner/ha

12,7

Abb. 2.8.4 Quelle: Stadtteil Datenblätter 2012, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2013

3.3.1 SIEDLUNGSSTRUKTURKONZEPT

Stand: 30.07.2015

Städtebaulicher Leitplan

Baustruktur

- Historische Siedlungskerne / Geschoßbauten überw. geschlossene Bauweise
- Geschoßbauten überw. offene Bauweise / Überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Gewerblich geprägte Bauflächen

Zentrenstruktur

- Innenstadt u. Verflechtungsraum / Nebenzentren
- Stadtteilzentren / Quartiersversorgung

Landschaftsstruktur

- Stadtbildprägende Hangkante u. Bergkuppe / Landwirtschaftlich geprägte Flächen
- Öffentl. Grünflächen / Waldgeprägte Flächen
- Sonstige Grün- u. Freiflächen / Gewässerflächen

Maßnahmenräume

Schwerpunkträume Stadterweiterung

- Wohnen (einschl. Nahversorgung) / Gewerbe
- Sondernutzung

Sondernutzung mit Zweckbestimmung:
BG = Botanischer Garten
TP = Technologiepark
US = Fläche für Verlagerung amerik. Einrichtungen von der Bahninsel

Schwerpunkträume Stadtumbau

- Wohnen (einschl. Nahversorgung) / Gewerbe
- Wohnen u. Gewerbe in gleichen Anteilen / Wohnen u. Sondernutzung in gleichen Anteilen

Schwerpunkträume Bestandsentwicklung

- WG Wohnen / Gewerbe
- S Sondernutzung

Sonstige Maßnahmen

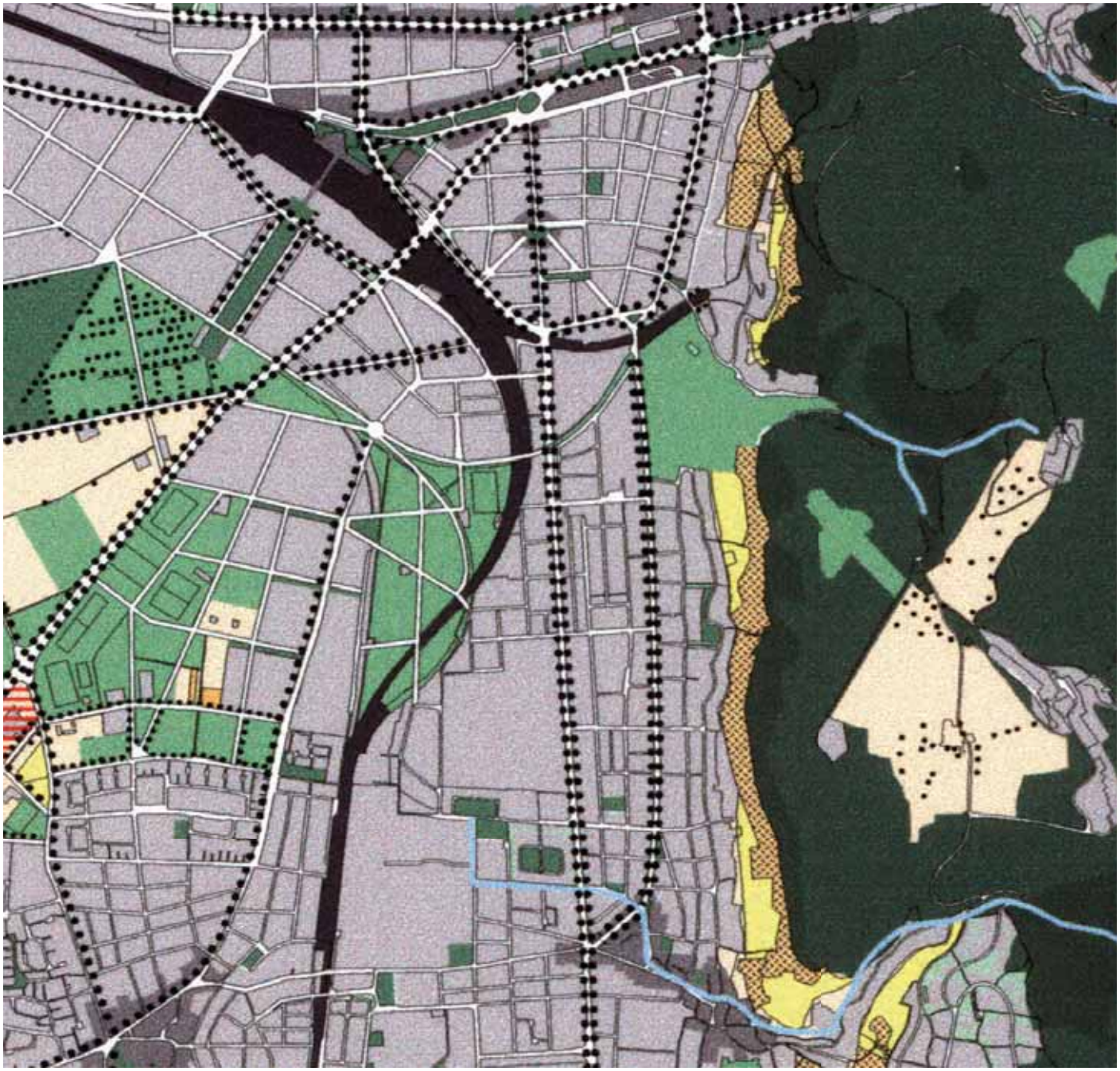
- Entwicklung der Zentrenfunktion
- Sicherung der Hangkante / Rückwidmungen
- Entwicklungskorridor 1. / 2. / 3. Ordnung

Sonstige Darstellungen

- Stadtbildprägende Bereiche
- Großsiedlung im Landschaftsraum / Siedlungsstruktur landschaftlicher Prägung
- Sondergebiet Militär
- Großflächiger Einzelhandel
- Autobahn, Hauptverkehrsstraßen / Bahnflächen / Flugplatz
- Änderung durch Gemeinderatsbeschluß vom 28.07.1999

Quelle: Siedlungsstrukturkonzept, Amt für Stadtplanung, Heidelberg 2000

Abb. 3.3.1



3.3.2 FREIFLÄCHENSTRUKTURKONZEPT

Stand: 30.07.2015

Gestaltkonzept

Straßen und Wege

- Stadtstrukturell bedeut. Straßen u. wichtige Ortsverbindungen m. begleitenden Alleen u. Baumreihen

Parks, Plätze und Grünanlagen

- Parkanlagen und Plätze
- Grünanlagen mit besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Grünflächen

Stadtraum mit besonderer Öffentlichkeitswirksamkeit

- Historische Ortskerne, Stadt(teil)zentren und zentrale Einrichtungen

Kulturlandschaften

- Wald / Strukturreiche Wälder
- Auenlandschaft
- Landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen

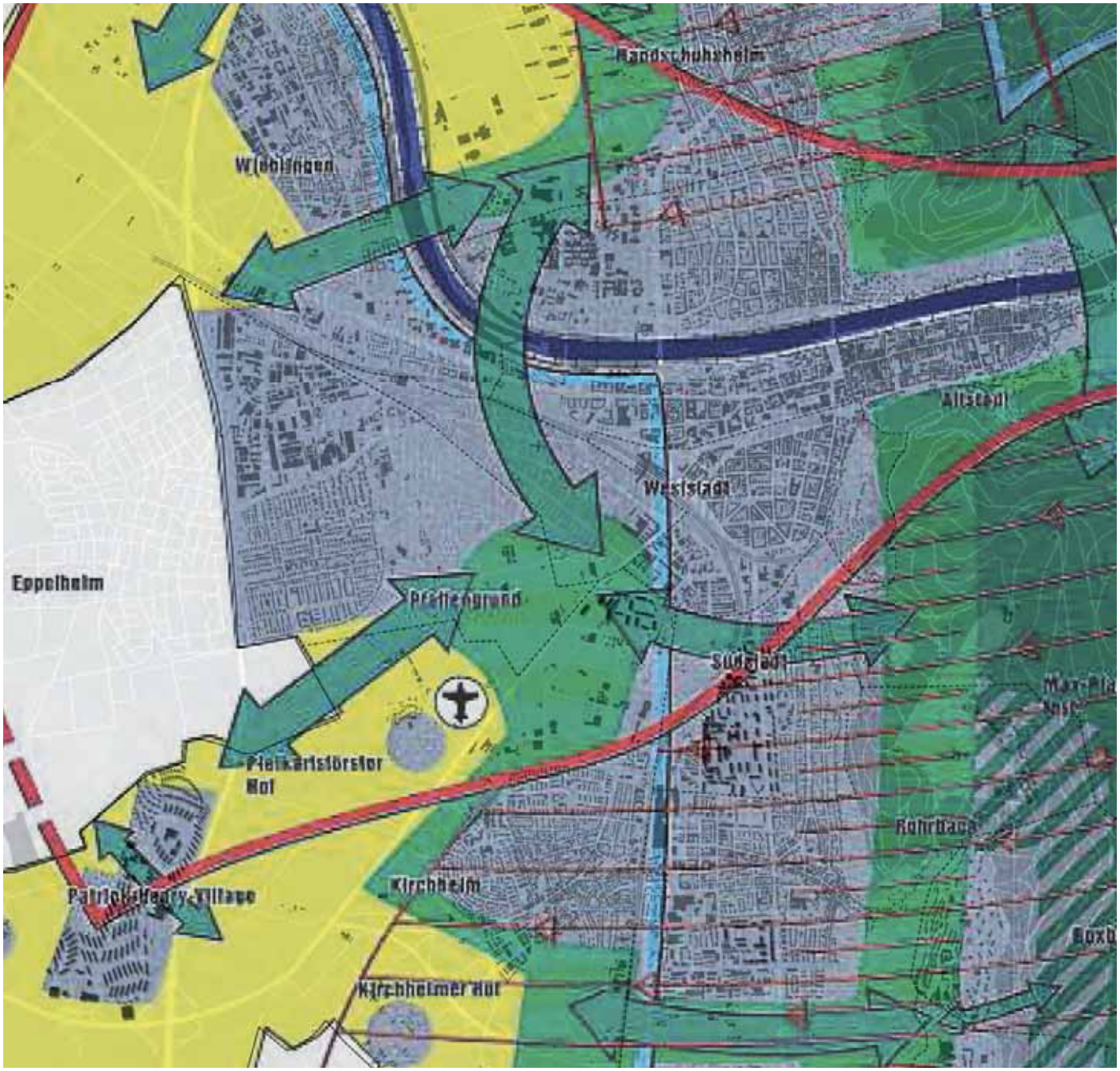
Gestaltprägende Landschaftselemente

- Streuobstbestände, strukturreiche Obstgärten / Gärten mit hohem Obstbaumanteil (Bestand)
- Strukturreiche Gärten (Entwicklung / Neuanlage)
- Baumreihen / Baumgruppen und Einzelbäume
- Bäche

Sonstige Darstellungen

- Siedlungsstruktur
- Bahnflächen
- Gewässer
- Änderung durch Gemeinderatsbeschluß v. 28.07.99: in Bauffläche / in Grünfläche

Abb. 3.3.2 Quelle: Freiflächenstrukturkonzept, Amt für Stadtplanung, Heidelberg 2000



3.3.3 UMWELTPLAN

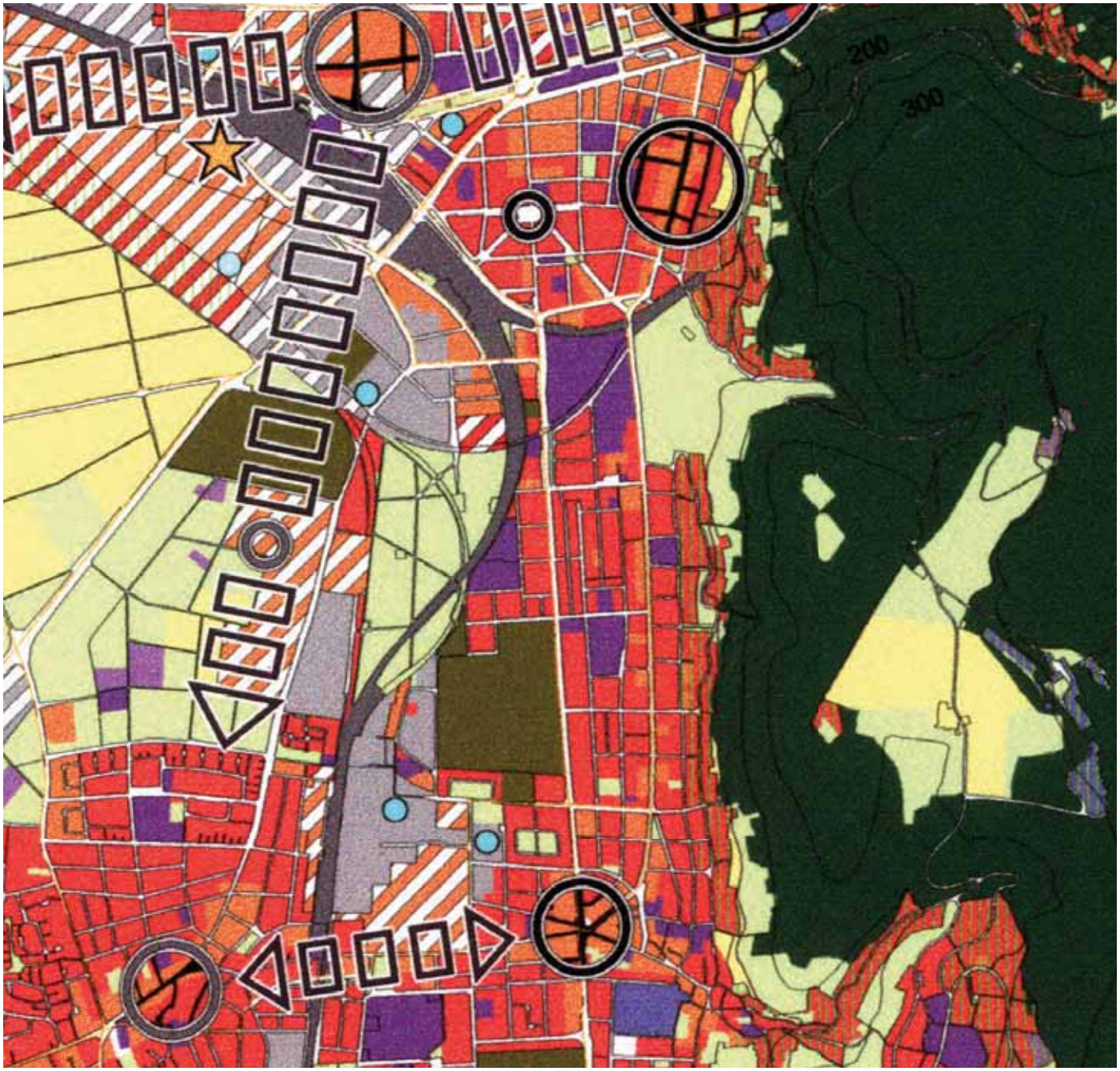
Stand: 30.07.2015

Leitbild

- Bereich mit besonderem ökologischem Schutzerfordernis (Schutzraum Odenwald)
- Bereich mit ökologischem Entwicklungsbedarf
- Ausgleichsraum für den verdichteten Siedlungsbereich mit gesamtökologischer Funktion
- Übergangsbereich vom Siedlungs- zum Schutzbereich Odenwald mit gesamtökologischer Funktion
- ökologische Funktionsbereiche Klima - Kaltluftabfluß / Ausgleichsströmungen
- ökologischer Funktionsbereich Wasser
- Funktionsgebiet Gewässer / Auenbereiche
- großräumig bedeutsame ökologische Vernetzung
- siedlungsinterne Grünvernetzung
- Siedlungsbereich

Quelle: Umweltplan, Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung, Heidelberg 1999

Abb. 3.3.3



3.3.4 MODELL RÄUMLICHE ORDNUNG

Stand: 30.07.2015

Siedlungsstruktur

- Wohngebiete (einschl. Sondernutzung Wohnen) / Mischgebiete
- Gewerbliche Bauflächen / Großfl. Einzelhandel mit und ohne zentrenrelevantem Sortiment
- Gemeinbedarf / Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen
- Sondergebiet Militär / Sonstige Sondergebiete

Zentrenstruktur

- Innenstadt und Verflechtungsraum
- Nebenzentren
- Stadtteilzentren
- Quartiersversorgung
- Versorgungszentren der amerik. Streitkräfte

Landschaftsstruktur

- Überwiegend landwirtschaftliche Fläche / Waldgeprägte Flächen
- Sonstige Grün- u. Freifl. / Gewässerflächen
- 450 Hangkante 150 m, Hangbereich, Bergkuppe m

Verkehrsnetz

- Autobahn / Sonstige Hauptverkehrsstraßen
- Bahnflächen / Bahntrassen, Tunnel
- Flugplatz

Maßnahmenbereiche

- Schwerpunktraum Wohnen / Schwerpunktraum Wohnen u. Sondernutzung
- Schwerpunktraum Wohnen u. Arbeiten / Schwerpunktraum Arbeiten
- Schwerpunktraum Sondernutzung

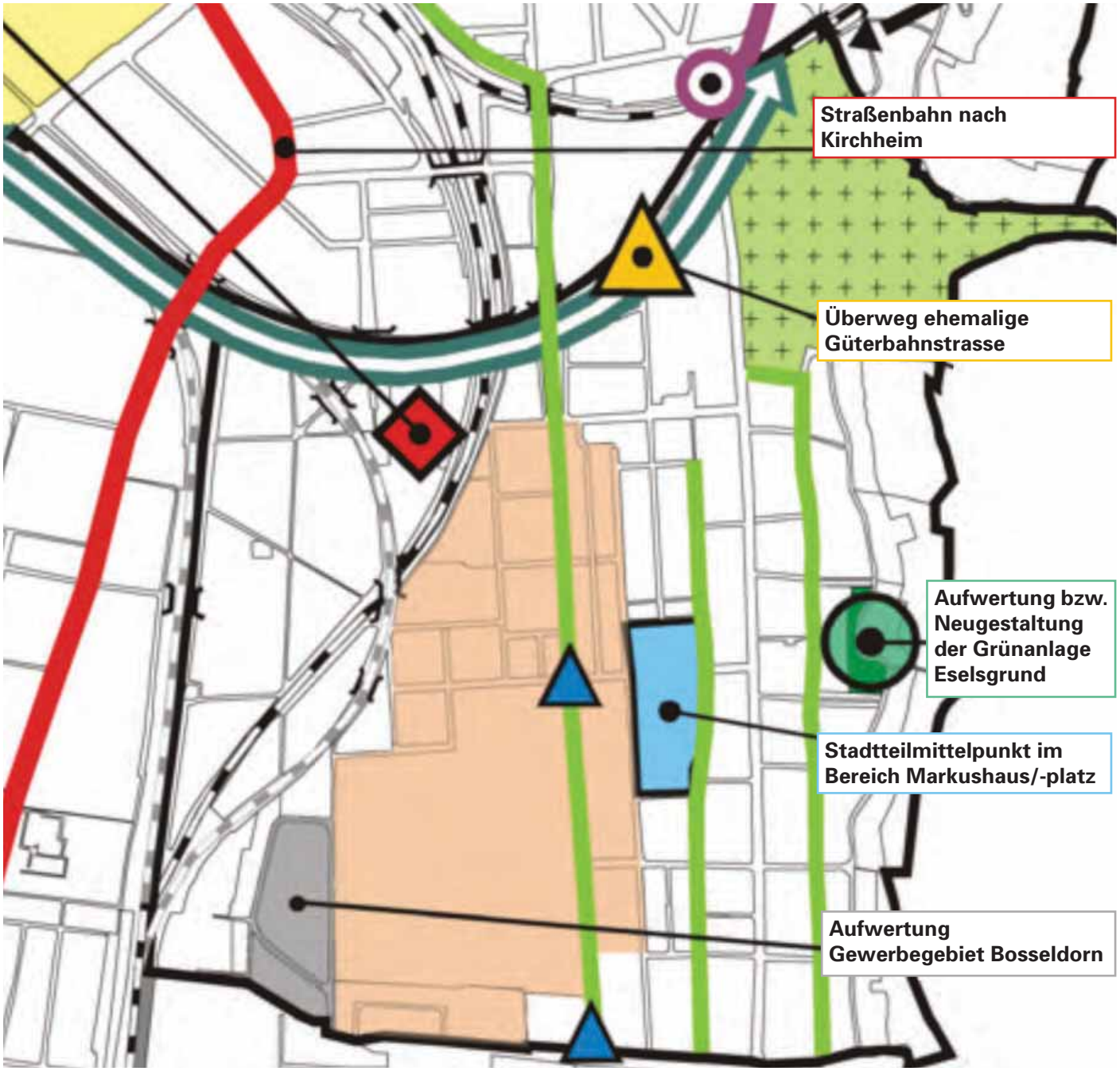
Sondernutzung mit Zweckbestimmung:
BG = Botanischer Garten
TP = Technologiepark
US = Fläche für Verlagerung amerik. Einrichtungen von der Bahninsel

- Entwicklung der Zentrenfunktion
- Entwicklungskorridor 1., 2., 3. Ordnung
- Geplantes Versorgungszentrum der Streitkräfte

Sonstige Darstellungen

- Bauflächen landschaftlicher Prägung

Abb. 3.3.4 Quelle: Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.99; Modell Räumliche Ordnung, Flächenbilanz 1999-2007, März 2008



3.3.6 STADTTEILRAHMENPLAN WESTSTADT | SÜDSTADT

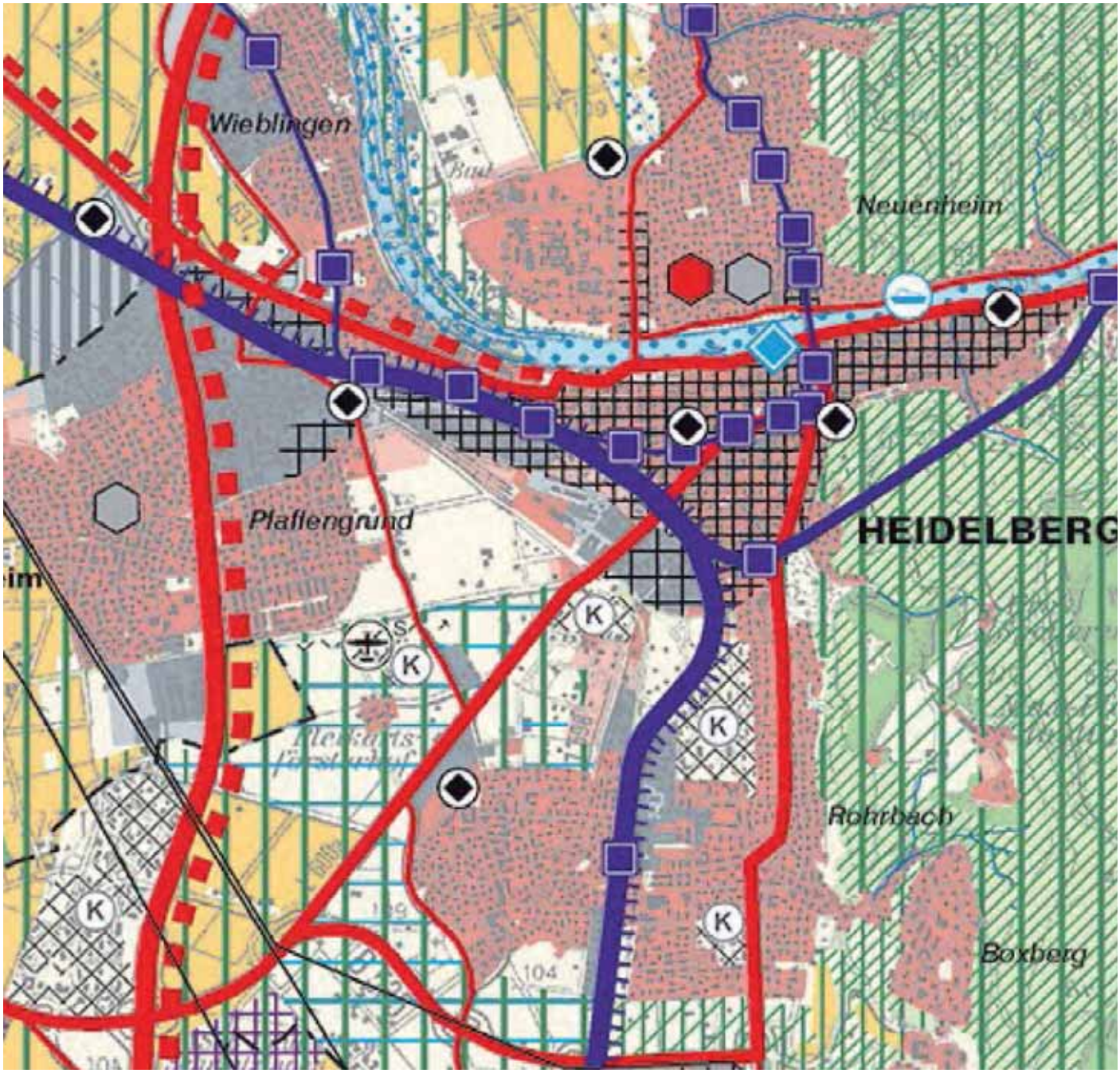
Stand: 30.07.2015

Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge | Wichtigste Entwicklungs- und Maßnahmenschwerpunkte

- Entwicklung Bahninsel
- Langfristiges Entwicklungspotential
- Verbesserung Radwegeverbindungen
- Mögliche Querungshilfen
- Mögliche Grünverbindung

Quelle: Vortrag zum Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt, Teil 2, Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge vorgestellt im Bezirksbeirat West-/Südstadt am 22. November 2000 und beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Januar 2001

Abb. 3.3.6

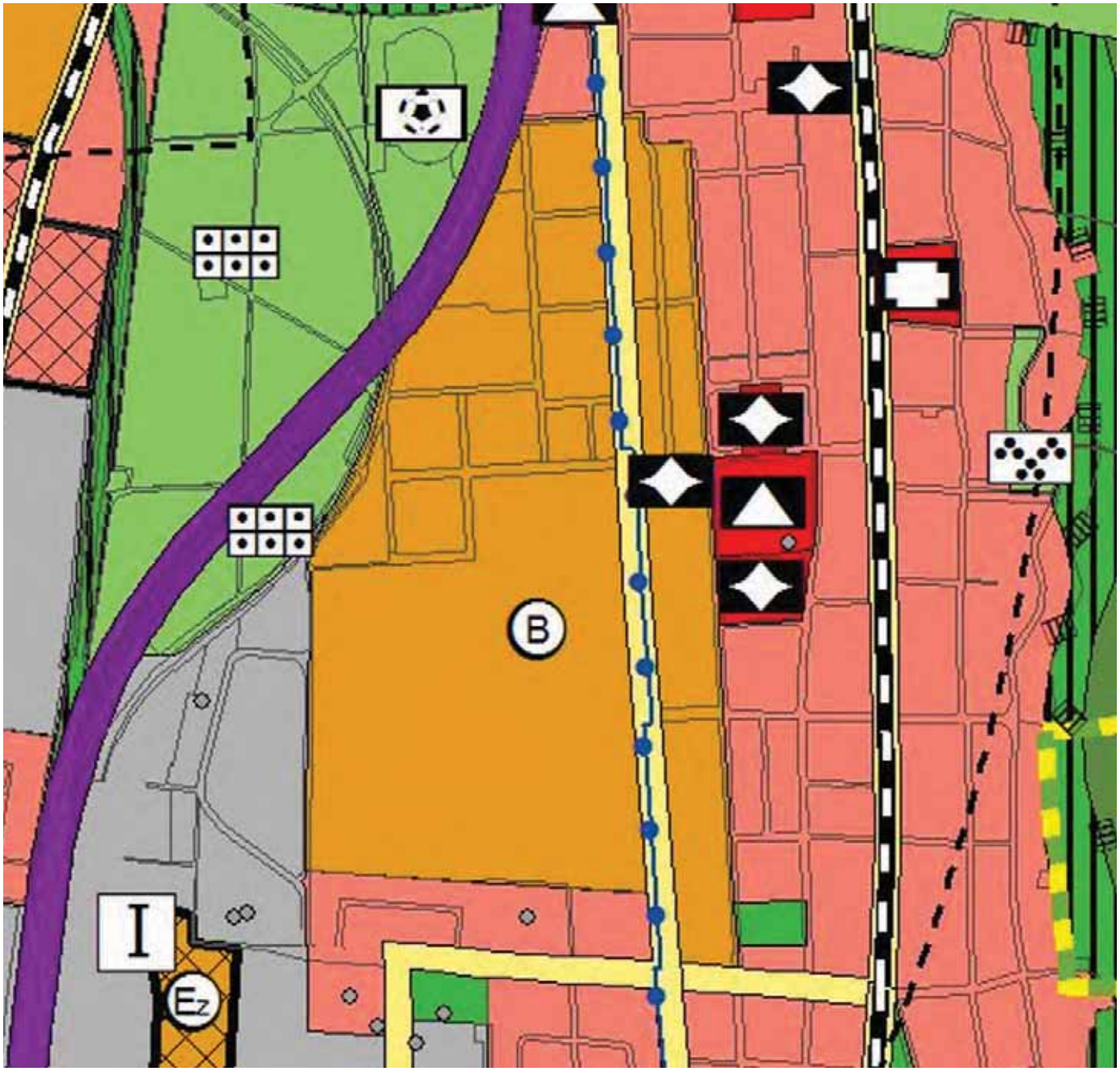


3.4.1 EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR

Stand: 30.07.2015

Raumnutzungskarte - Blatt Ost

Abb. 3.4.1 Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, verbindlich Fassung vom 15.012.2014



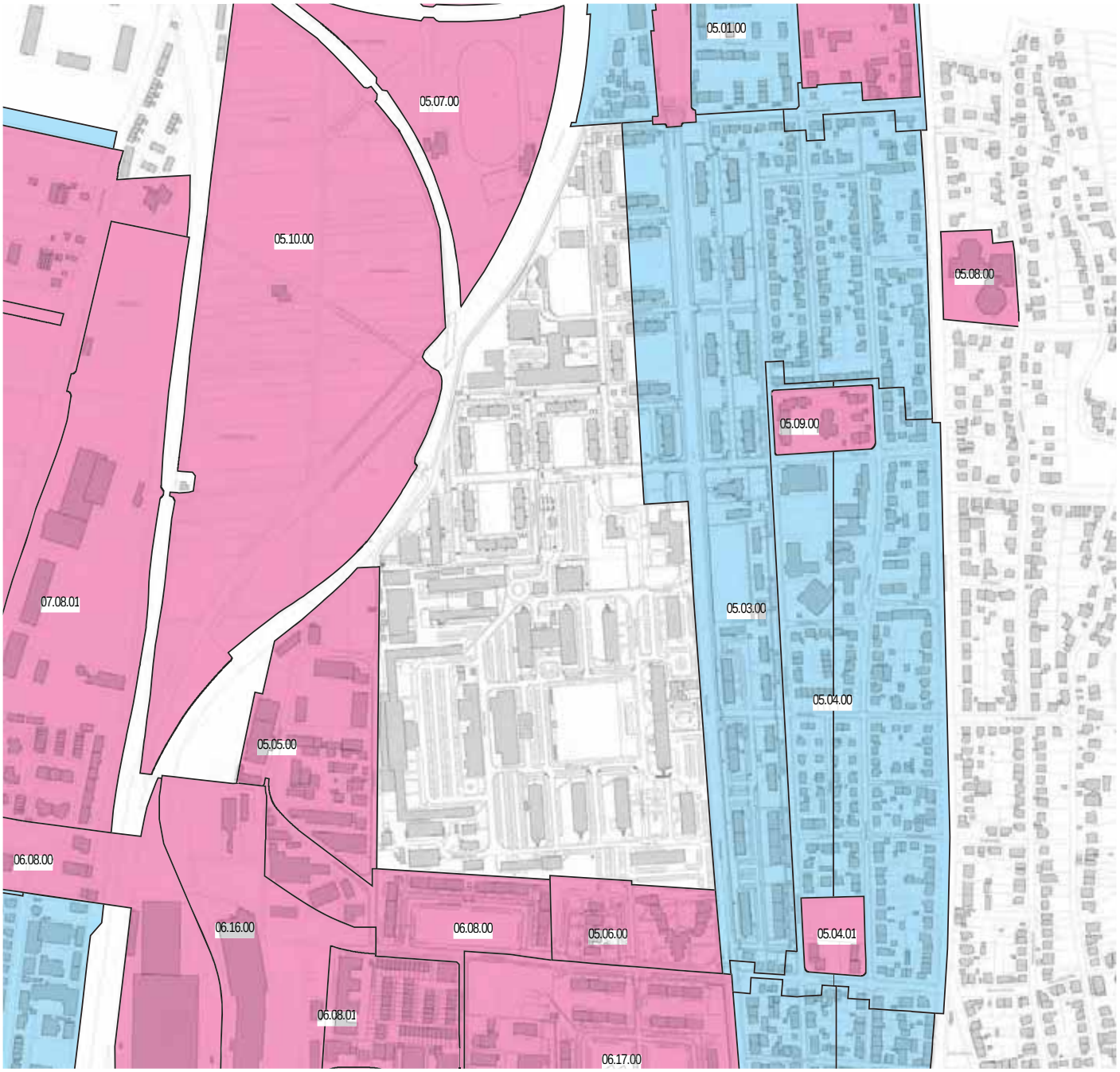
3.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Stand: 30.07.2015

FNP 2015 / 2020

Quelle: Flächennutzungsplan 2015 / 2020, Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, Stand der Aktualisierung: 20.06.2013 (Erstgenehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe am 13.07.2006)

Abb. 3.4.2



3.4.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Übersicht

Stand: 30.07.2015

Fläche gültig nach Baugesetzbuch

Fläche gültig nach Aufbaugesetz

Plan-Nr	*Bebauungsplan-Titel*	*Rechtskraft*	*Bemerkung*	*Aktenzeichen*
05.01.00	Südstadt Nord - Teilabschnitt I	19.09.1959		2556-14
05.02.00	Südstadt Nord - Teilabschnitt II	22.07.1961		2556-17
05.02.01	Südstadt Nord - Teilabschnitt II - 2. Änderung	23.04.1965		2556-29
05.03.00	Beiderseits der Römerstraße	06.04.1950		2556-10
05.03.01	Beiderseits der Römerstraße - Änderung verschiedenern Grundstücke	04.07.1975		2557-41
05.04.00	Südstadt - mittlerer und südlicher Teil	31.03.1961		2556-16
05.04.01	Ergänzungsplan Sickingestraße	14.02.1964		2556-28
05.05.00	Gewerbegebiet Bosseldorn	22.05.1964		2556-27
05.06.00	Bosseldorn - Teil II	23.09.1966		2556-30
05.07.00	Sport- und Dauerkleingartenanlage	07.04.1977		2556-31
05.08.00	Krankenhaus Bethanien	15.10.1982		2556-32
05.09.00	Kirschgartenstraße / Veith-Stoss-Straße / Turnerstraße / Rheinstraße	07.10.1983		2556-33
05.10.00	Dauerkleingartenanlage Kirchheimer Loch	19.12.1986		2556-34
05.11.00	Aufweitung der Römerstraße im Bereich der Bahnüberführung	23.02.1989		2556-35

Abb. 3.4.3 Quelle: GTIS Geographisch Technisches Informationssystem der Stadt Heidelberg

3.5.5 VERKEHRSENTWICKLUNGSKONZEPT ROHRBACH WEST

Stand: 30.07.2015

Neuordnung Hauptradroutensystem

Quelle: Anlage 01 zu Drucksache 0473/2013/BV zum Verkehrskonzept Rohrbach-West, Empfehlung Runder Tisch, Oktober 2013, Stadt Heidelberg

Abb. 3.5.5

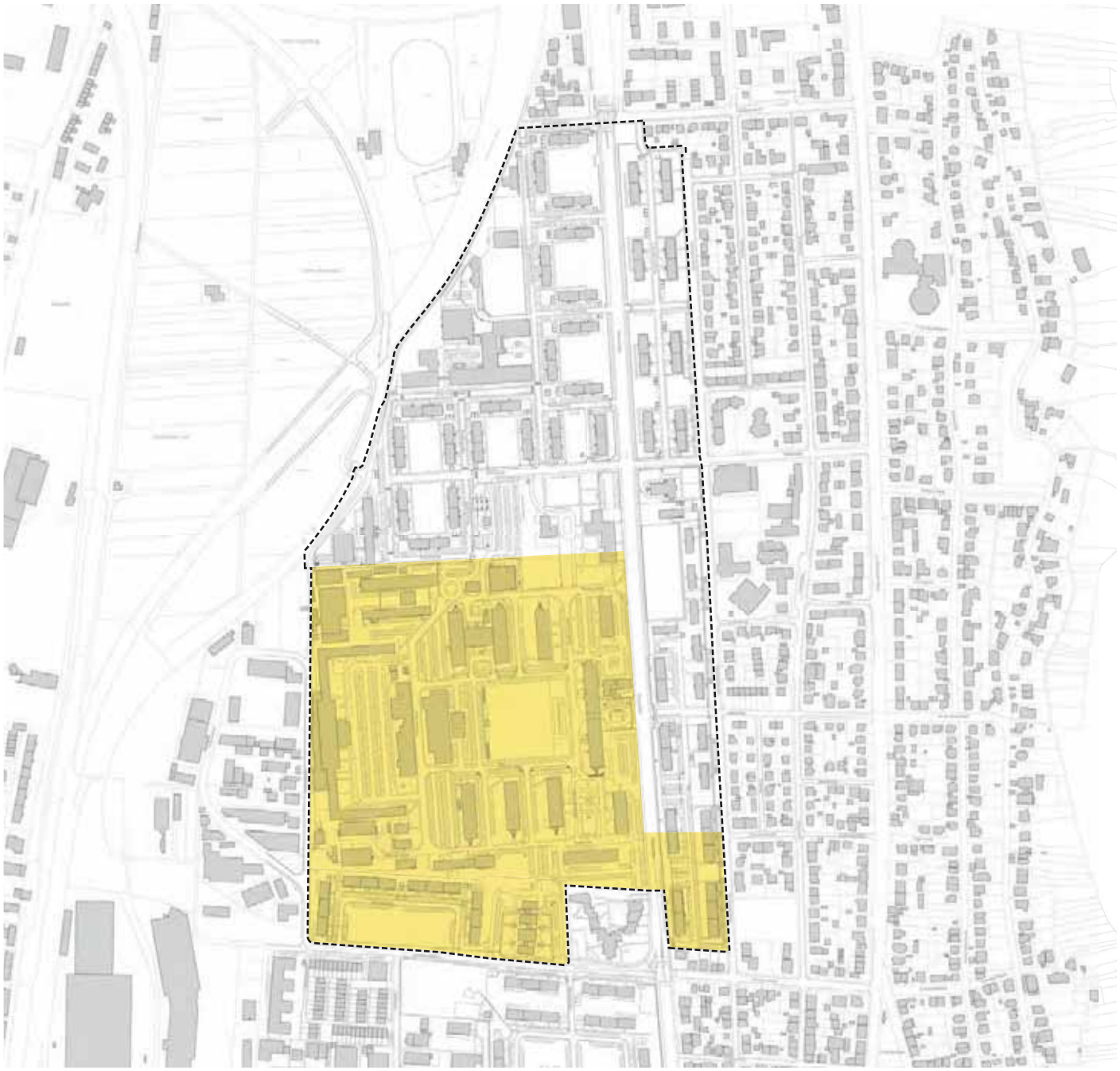
3.6.1 DENKMALSCHUTZ

Bauliche Kulturdenkmäler

Stand: 29.09.2015

- Bauliche Anlage
- Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
- Denkmalschutzrechtlich von einer Bebauung frei zu haltende Fläche

Abb. 3.6.1 Quelle: Karte Campbell - Kulturdenkmäler, GTIS Geographisch Technisches Informationssystem der Stadt Heidelberg, 14. März 2011; Anlage 2 zum Gesprächsinhaltsvermerk vom 28.05.2013, Amt für Baurecht und Denkmalschutz; Denkmalwertgutachten gemäß § 2 DSchG, Ehem. Großdeutschland-Kaserne, Campbell Barracks Römerstraße 166, 168 Flstnr. 2572, 2574, 2577, Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Denkmalpflege, vom 22.07.14; E-Mail von Frau Dr. Mertens, Heidelberg-Südstadt, Campbell Barracks, Geb. 28 und 60, vom 21.05.2015



3.6.2 DENKMALSCHUTZ

Archäologische Kulturdenkmäler

Stand: 30.07.2015

Archäologisches Denkmal

Quelle: Heidelberg-Südstadt Kartierung Listenobjekt 3 Kulturdenkmale gemäß DSchG, Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, vom 12.05.2014

Abb. 3.6.2

4.1.1 BEBAUUNG

Baustruktur Schwarzplan

Stand: 30.07.2015

Abb. 4.1.1

4.1.2 BEBAUUNG

Stand: 30.07.2015

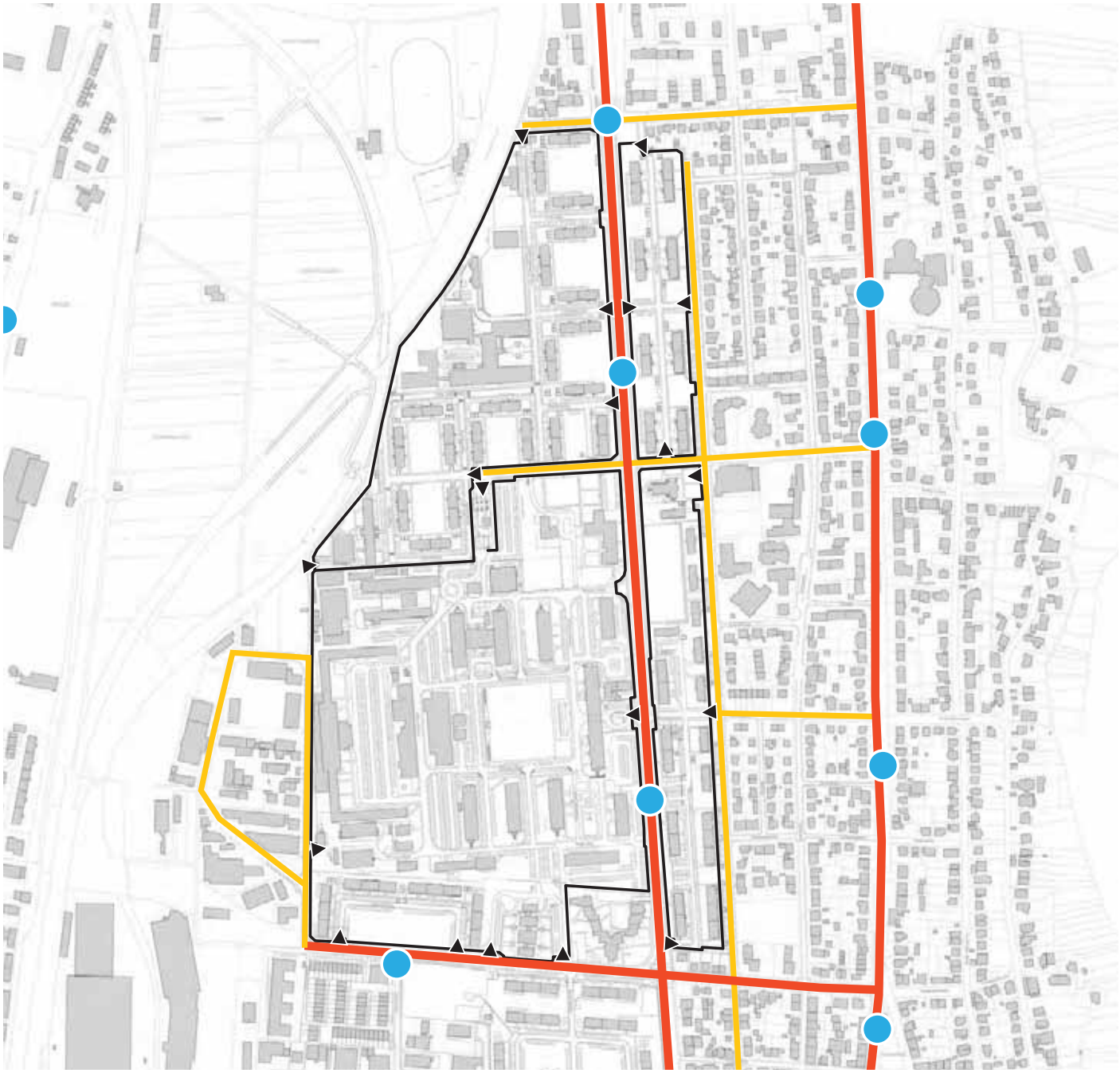
Gebäudetypologie und -nutzung

- MFH viergeschossig
- MFH dreigeschossig
- MFH zweigeschossig
- Apartmenthaus
- Verwaltung
- Unterkunft / Apartment Umbau zur Verwaltung
- Technische Infrastruktur
- Sonstige Nebengebäude
- Gemeinschaftseinrichtung

3654	Kindergarten | Umbau zur Bibliothek
3744	Gymnasium
3744A	Turnhalle
3745	Chapel
3760	Schulsporthalle
3794	Trainingszentrum
3797	Kindergarten
3799	Grundschule

Quelle: Gebäudebeschreibung vom Staatliches Hochbauamt Heidelberg, Zwischenberichte vom 10.12.2013 und vom 24.01.2014

Abb. 4.1.2



4.2.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

MIV und ÖPNV

Stand: 30.07.2015

- Hauptverkehrsstraße
- Erschließungsstraße
- ÖPNV Haltestelle
- Zaun
- Zufahrt

Abb. 4.2.1 Quelle: Datengrundlage der Stadtwerke Heidelberg, November 2012

4.2.3 INNERE WEGEFÜHRUNG

Organisation

Stand: 30.07.2015

Fahrweg

P Parkplatz

Zaun

Quelle: Datengrundlage der Stadtwerke Heidelberg, November 2012

Abb. 4.2.3

4.3.1 GEBÄUDE

Stand: 30.07.2015

Geschossigkeit

- I
- II
- III
- IV

Abb. 4.3.1

4.3.2 GEBÄUDE

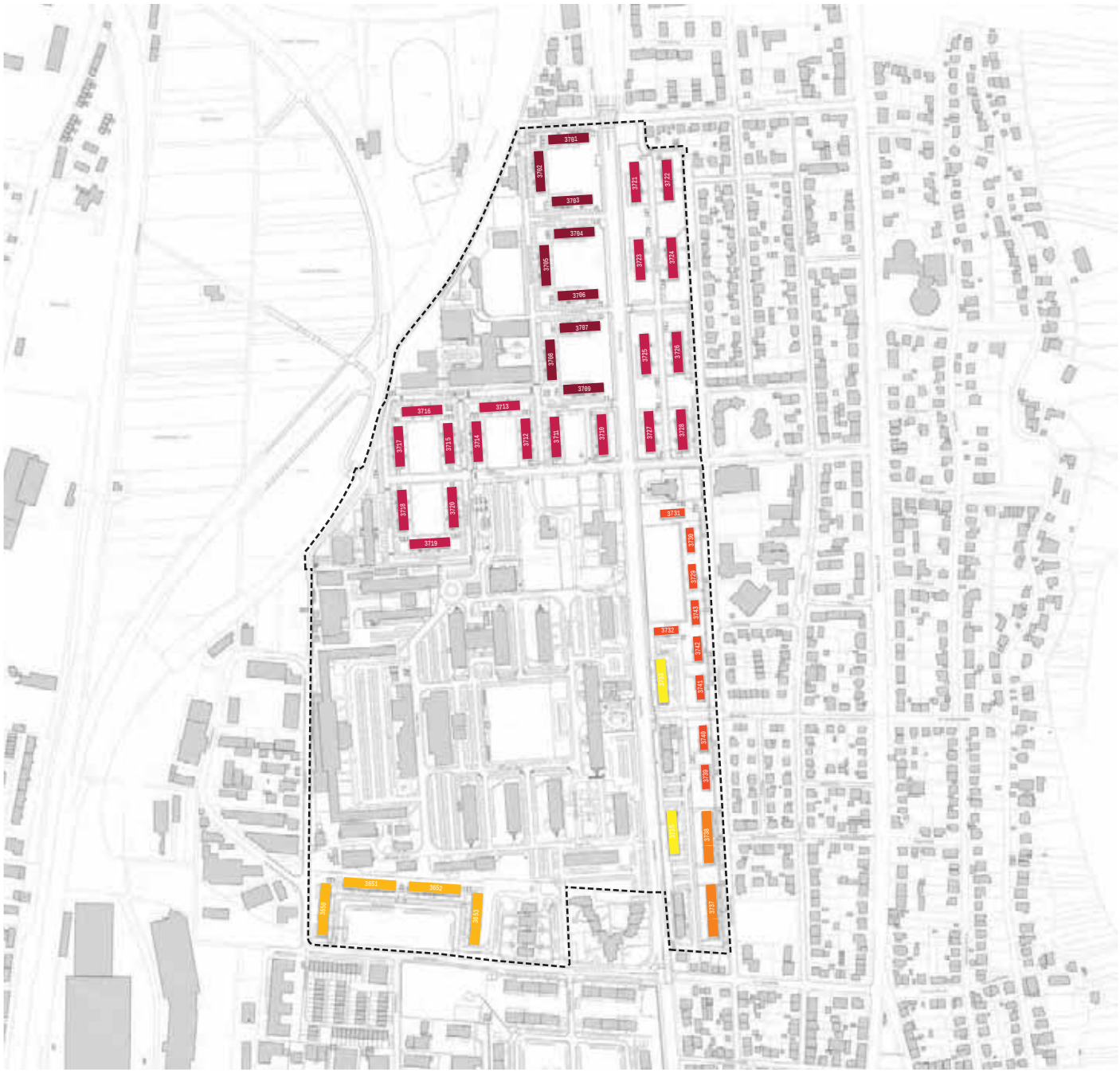
Stand: 30.07.2015

Baualter

- 1937
- 1945 -1960
- 1960 - 1980
- 1980 - 2000
- nach 2000

Quelle: Gebäudebeschreibung vom Staatliches Hochbauamt Heidelberg, Zwischenberichte vom 10.12.2013 und vom 24.01.2014

Abb. 4.3.2



4.3.3 GEBÄUDE

Stand: 30.07.2015

Wohnungstypologien

- TYP 1A MFH mit 12 WE, 3-4 Zi, 100 - 127 m², flach geneigtes Dach
- TYP 1B MFH mit 12 WE, 3-4 Zi, 100 - 127 m², steil geneigtes Dach
- TYP 2 MFH mit 4 WE 5-6 Zi, 113 - 125 m², steil geneigtes Dach
- TYP 3A MFH mit 24 WE, 3-4 Zi, 98 - 116 m², steil geneigtes Dach
- TYP 3B MFH mit 24 WE, 3-4 Zi, 98 - 116 m², Flachdach
- TYP 4 Apartmenthäuser mit 68 WE, 1-Zi, 22 - 35 m², steil geneigtes Dach

Abb. 4.3.3 Quelle: Bausubstanz | Erfassung und Erstbewertung (Phase 1) Ehem. US - Liegenschaft in Heidelberg Mark-Twain-Village NORD (WE 146480) im Aufrtag der BImA, Hochbauamt Heidelberg und CDM Smith – Consult Gmb, März 2014; Vorläufige Bestandserhebungen, NH|ProjektStadt und der ARGE metris architekten | 711 LAB (seit Februar 2014)

4.3.4 GEBÄUDE

Stand: 30.07.2015

Übersicht Schadstoffbelastung

- PAK
- PCB
- DDT
- Permethrin
- Schimmelpilze
- nicht untersucht aufgrund Nutzungskonzept

  (Abriss 3727, 3728)

- erhöhte Werte PAK BaP Gehalt im Hausstaub
- noch nicht untersuchter Bereich

Quelle: Competenza GmbH (2013), Gebäudeschadstofferkundung Mark Twain Village Ost Römerstr./ Kirschgartenstr. und Sickingenplatz Heidelberg. FB 1830. 19.09.2013.

Abb. 4.3.4

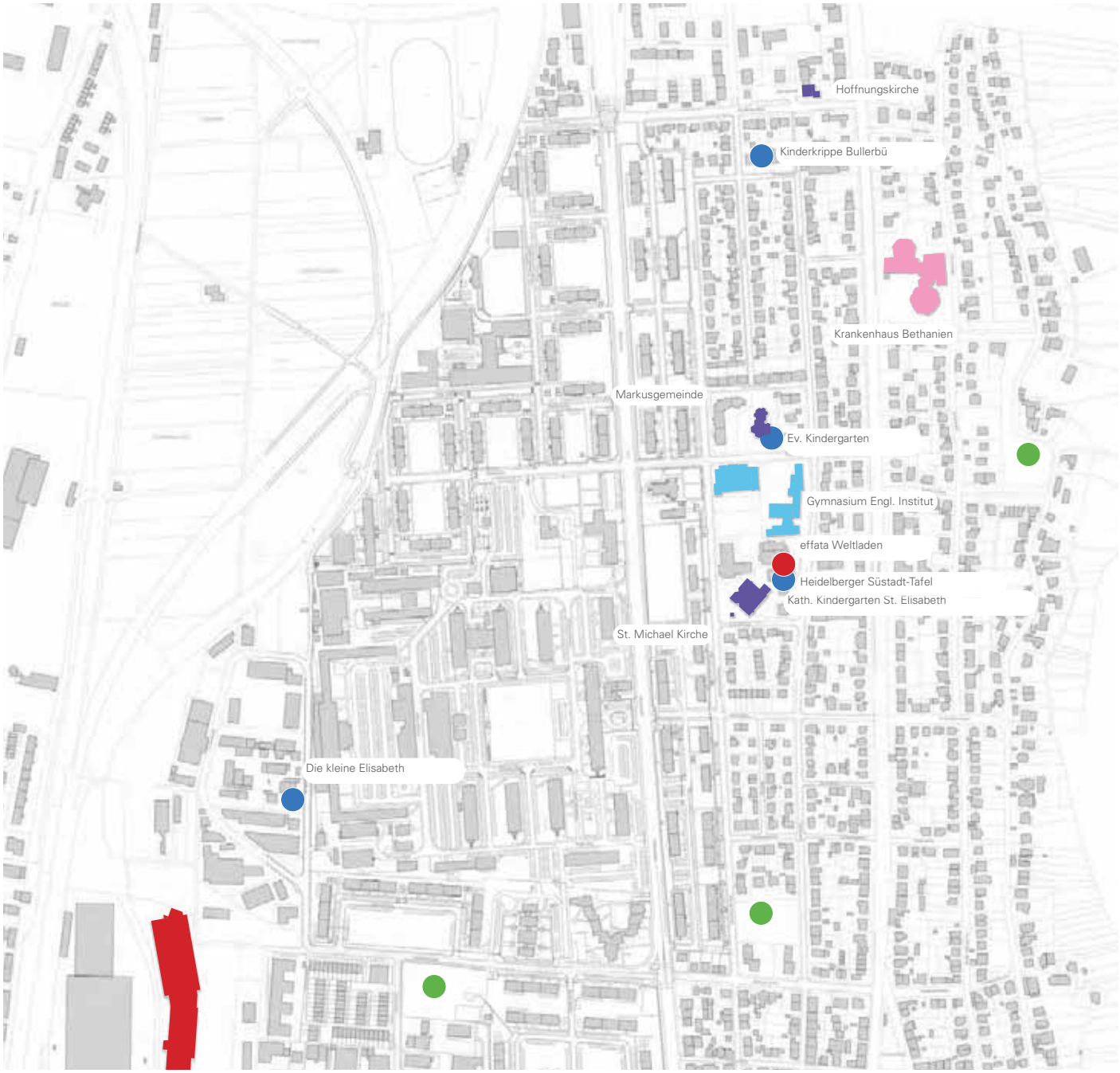
4.3.6 GEBÄUDE

Stand: 30.07.2015

Übersicht Zustandsbewertung

- direkt nachnutzbar
- nach Instandsetzung nutzbar
- nach Modernisierung nutzbar
- nur mit durchgreifender Sanierung nutzbar
- nicht nachnutzbar

Abb. 4.3.6 Quelle: Bestandsuntersuchungen im Bereich Mark Twain Village Ost und Sickingen Platz, NH|ProjektStadt und ARGE metris architekten/ 711 LAB, 2013; Bestandserhebungen im Bereich Mark Twain Village West und Campbell Barracks, NH|ProjektStadt und ARGE metris architekten/ 711 LAB, 2014



4.4 NAHVERSORGUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Stand: 30.07.2015

- Krankenhaus
- Kirche, Gemeindehaus
- Schule
- Kinderbetreuung
- Öffentlicher Spielplatz
- Laden
- Nahversorgungszentrum

Abb. 4.4

4.6.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Stand: 30.07.2015

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- Wasserleitung
- städtische Wasserleitung
- Abwasserleitung

Abb. 4.6.1 Quelle: Datengrundlage der Stadtwerke Heidelberg, November 2012; Schreiben der Leitungssicherung von der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH vom 28.03.2013 mit Anlagen

4.6.2 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Stand: 30.07.2015

Wärme- und Stromversorgung

Fernwärme

Strom

Quelle: Datengrundlage der Stadtwerke Heidelberg, November 2012

Fernwärmeleitung die über einen Gestattungsvertrag und über einen Grundbucheintrag gesichert ist

Strom 20 kV

Strom 110 kV

Kabelanlage die über einen Gestattungsvertrag gesichert ist (Strom)

Quelle: Schreiben der Leitungssicherung von der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH vom 28.03.2013 mit Anlagen; Schreiben der Netzauskunft von der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH vom 22.05.2014 mit Anlagen.

Abb. 4.6.2

4.7.1.1 FREIFLÄCHEN

Übersicht Oberflächen

Stand: 30.07.2015

- Asphaltbelag
- Pflasterbelag
- Betonfläche
- Fallschutzbelag
- Rasen
- Pflanzfläche
- sonstige Beläge (Sand / Kies / Asche)
- nicht untersucht

Abb. 4.7.1.1 Quelle: EILING Ingenieure GmbH, Bestandserfassung Konversionsflächen in Heidelberg Mark Twain Village West / Campbell Barracks, Bericht vom 01.09.2014

4.7.1.2 FREIFLÄCHEN

Übersicht Versiegelung

Stand: 30.07.2015

- vollversiegelte Flächen
- teilversiegelte Flächen
- nicht untersuchter Bereich

Quelle: EILING Ingenieure GmbH, Bestandserfassung Konversionsflächen in Heidelberg Mark Twain Village West / Campbell Barracks. Bericht vom 01.09.2014

Abb. 4.7.1.2

4.7.2 FREIFLÄCHEN

Stand: 30.07.2015

Zustandsbewertung der asphaltierten und befestigten Oberflächen, MTV-Ost und Sickingenplatz

- sehr gut bis mittelmäßig
- schlecht
- sehr schlecht, vordringlich
- sehr schlecht, überfällig
- nicht untersuchter Bereich

Abb. 4.7.2

Quelle: EILING Ingenieure GmbH, MTV - Mark Twain Village, Bestandserfassung Landschaft/Freiraum/Grünstrukturen, Biotop- und Artenschutzflächen, Verkehrsflächen einschl. Nachtrag Biotop und Artenschutzflächen, Dämmerungs- und nachtaktive Vogelarten sowie Relevanz des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse. Bericht vom 09.07.2013/ 29.08.2013

4.7.3.1 BAUMBESTAND

Übersicht Baumstandorte

Stand: 30.09.2014

Quelle: EILING Ingenieure GmbH, Bestandserfassung Konversionsflächen in Heidelberg Mark Twain Village West / Campbell Barracks. Bericht vom 01.09.2014; Schlussbericht des Amtes 67, Vorab vom 28.04.2014

Abb. 4.7.3.1

4.7.3.2 BAUMBESTAND

Übersicht Vitalitätszustand

Stand: 30.07.2015

- Fällbaum
- Zukunftsbaum
- Erhaltenswerter Baumbestand
- nicht untersuchter Baumbestand
- ★/○ Markanter Baum / Markante Baumgruppe

Abb. 4.7.3.2 Quelle: Stadt Heidelberg, Konversionsflächen Heidelberg - MTV West und Campbell Barracks - Bestandserfassung Baumbestand, Zusammenfassender Bericht zu Bestandserfassung und vertiefenden Untersuchungen vom 31.03.2015

4.7.5 FREIFLÄCHEN

Stand: 30.07.2015

Übersicht abfallrechtliche Untersuchung der Oberflächenbefestigung

belastete Flächen

nicht untersuchter Bereich

Quelle: EILING Ingenieure GmbH, MTV - Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, Bericht vom 15.10.2013; EILING Ingenieure GmbH, Bestandserfassung Konversionsflächen in Heidelberg Mark Twain Village West / Campbell Barracks. Bericht vom 01.09.2014

Abb. 4.7.5

4.8.1 ARTEN- UND BIOTOPBESTAND

Übersichtsdarstellung MTV-Ost und Sickingenplatz

Stand: 30.07.2015

Durchgewachsener Parkrasen / Nutzrasen

- frischere Ausprägung (33.80 / 33.40 LUBW)
- frische Ausprägung (33.80 / 33.40 LUBW)
- ruderale Ausprägung mit kleinflächigen Dominanzbeständen (33.80 / 33.40 LUBW)
- ruderalisierte Ausprägung (33.80 / 33.40 LUBW)
- ruderalisierte Ausprägung, teilweise mit beginnender Verbuschung(33.80 / 33.40 LUBW)
- Initiale anthropogene Sand- / Rohböden (21.50 LUBW)
- Einzelbäume, Laubbaumarten
- Ziergehölze (44.12 LUBW)
- Hecken (44.22 LUBW)
- Rabatten / Ziergehölze jung (60.51 LUBW)
- Vegetationskundliche Belegaufnahme
- wertgebende Arten
- nicht untersuchter Bereich

Abb. 4.8.1 Quelle: EILING Ingenieure GmbH, MTV - Mark Twain Village, Bestandserfassung Landschaft/Freiraum/Grünstrukturen, Biotop- und Artenschutzflächen, Verkehrsflächen einschl. Nachtrag Biotop und Artenschutzflächen, Dämmerungs- und nachtaktive Vogelarten sowie Relevanz des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse. Bericht vom 09.07.2013/ 29.08.2013

4.8.2 ARTEN- UND BIOTOPBESTAND

Stand: 30.07.2015

Biotopkartierung MTV-Nord und Campbell Barracks

- Weg oder Platz mit Wassergebundener Decke (60.23)
- Rohboden (21.60)
- kleine Grünfläche (60.50)
- Garten (60.60)
- Parkwald (59.50)
- Zierrasen (33.80)
- Zierrasen mit Trockenheitszeigern (33.80*)
- Ruderalflur (35.64)
- grasreiche Ruderalflur
- Gebüsch aus nicht heimischen Strauarten (44.12)
- Hecke mit standorttypischer Artenzusammensetzung (44.21)
- Hecke aus nicht heimischen Strauarten (44.22)
- Heckenzaun (44.30)
- Berankung mit wildem Wein
- Laubbaum: heimisch, nicht heimisch, erhaltenswert
- Nadelbaum: heimisch, nicht heimisch
- nicht untersuchter Bereich

Quelle: Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung Bioökologisches Gutachten Mark-Twain-Village (Nord) und CampbellBarracks, Biotopkartierung vom 23.07.2014

Abb. 4.8.2

4.9.1 IMMISSIONEN | LÄRM

Verkehrslärm Tag

Stand: 30.07.2015

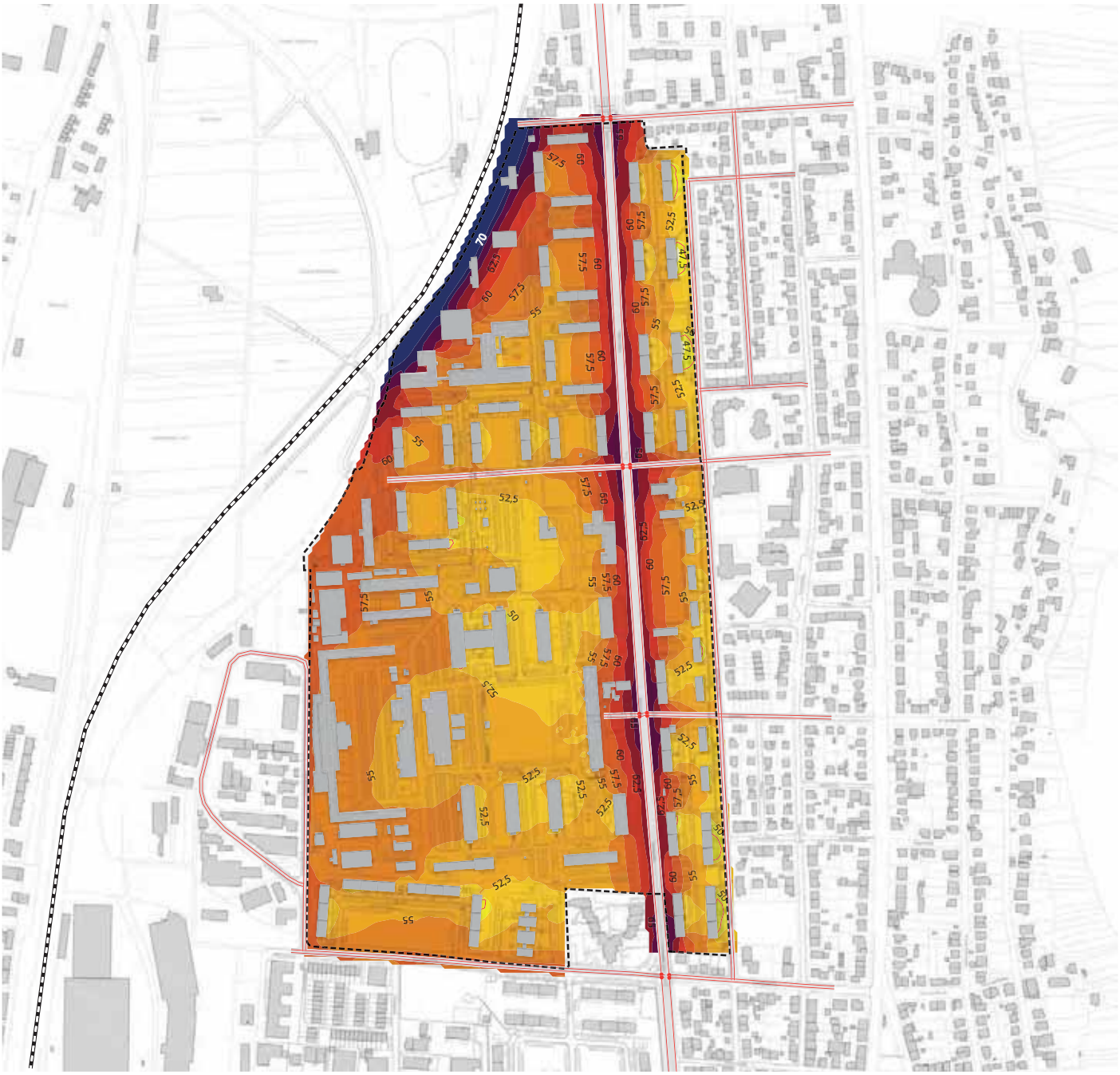
Beurteilungspegel Tag LrT

	<= 47,5	
47,5 <	<= 50,0	
50,0 <	<= 52,5	
52,5 <	<= 55,0	OW WA
55,0 <	<= 57,5	
57,5 <	<= 60,0	OW MI
60,0 <	<= 62,5	
62,5 <	<= 65,0	OW GE
65,0 <	<= 67,5	
67,5 <	<= 70,0	
70,0 <	<= 72,5	
72,5 <	<= 75,0	
75,0 <	<= 77,5	
77,5 <	<= 80,0	
80,0 <		

Zeichenerklärung

- Emissionslinie Straße
- Oberfläche Straße
- Emissionslinie Schiene
- Signalanlage

Abb. 4.9.1 Quelle: Schalltechnisches Gutachten von WSW & Partner, Zwischenbericht, Plan Nr. A1 vom 10.09.2013 (Verkehrslärm im Plangebiet, Straße und Schiene Beurteilungszeitraum Tag (06:00 22:00 Uhr) Rasterlärmkarte 8 m über Gelände)



4.9.2 IMMISSIONEN | LÄRM

Verkehrslärm Nacht

Stand: 30.07.2015

Beurteilungspegel Nacht LrN

	<= 37,5	
37,5 <	<= 40,0	
40,0 <	<= 42,5	
42,5 <	<= 45,0	OW WA
45,0 <	<= 47,5	
47,5 <	<= 50,0	OW MI
50,0 <	<= 52,5	
52,5 <	<= 55,0	OW GE
55,0 <	<= 57,5	
57,5 <	<= 60,0	
60,0 <	<= 62,5	
62,5 <	<= 65,0	
65,0 <	<= 67,5	
67,5 <	<= 70,0	
70,0 <		

Zeichenerklärung

- Emissionslinie Straße
- Oberfläche Straße
- Emissionslinie Schiene
- Signalanlage

Quelle: Schalltechnisches Gutachten von WSW & Partner, Zwischenbericht, Plan Nr. A2 vom 10.09.2013 (Verkehrslärm im Plangebiet Straße und Schiene Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 06:00 Uhr) Rasterlärmkarte 8 m über Gelände)

Abb. 4.9.2

4.10.1 ALTLASTEN

Stand: 30.07.2015

Kontaminationsverdachtsflächen

A-Fall: Der Verdacht für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat sich nicht bestätigt. Eine uneingeschränkte Nutzung ist derzeit und in Zukunft möglich.

B-Fall: Der Verdacht für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des BBodSchG hat sich nicht bestätigt. Es besteht zwar kein aktueller Handlungsbedarf aber:

a) Eine uneingeschränkte Nutzung ist nur dann möglich, wenn im Rahmen einer Neubewertung bei Nutzungs- oder Expositionsänderungen kein Gefährdung der relevanten Schutzgüter (Boden, Grundwasser, Mensch) festgestellt wird.

b) Aufgrund der gefundenen oder vermuteten Schadstoffgehalte dürfen Bodenaushubmassen nicht „unkontrolliert" abgelagert oder beseitigt werden.

Altlastverdächtige Fläche: weiterer Untersuchungsbedarf

Bereiche für die weitere Untersuchungen durchgeführt wurden (s. Karte 4.10.2)

Quelle: Geographisch Technisches Informationssystem der Stadt Heidelberg, März 2011; Altlastenbewertung – Priorisierungs- und Bewertungsverfahren Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Stand Juni 2012; Die Amtsermittlung bei altlastverdächtigen Flächen nach § 9 Abs. 1 BBodSchG (orientierende Untersuchung) – Hinweise für den Verwaltungsvollzug, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Stand Oktober 2005

Abb. 4.10.1

4.10.2 ALTLASTEN

Stand: 30.07.2015

Weitere Untersuchungen – Erfassungen und Erstbewertungen (Phase I)

Bewertung von kontaminierten Flächen gem. Flächenkategorisierung der Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz (AH BoGwS)

Flächenkategorie A: Der Kontaminationsverdacht hat sich nicht bestätigt bzw. es wurde eine Sanierung durchgeführt. Außer eine Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine uneingeschränkte Nutzung ist möglich.

Flächenkategorie E: Auf der Fläche wurden Kontaminationen festgestellt bzw. im Rahmen der Erfassung und Erstbewertung (Phase I) aufgrund der Nutzung vermutet . Es besteht weiterer Untersuchungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung.

Flächenkategorie (E): Die Begehung der Kontaminationsverdachtsfläche (KVF) ist im Rahmen der Phase 2a nachzuholen bzw. zu wiederholen, um über die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen entscheiden zu können.

Untersuchungsflächen (Sickingenplatz, Mark-Twain Village Ost, Campbell Barracks)

KVF Kontaminationsverdachtsfläche

Quelle: Stellungnahme zum Vorabzug (Phase I) der Oberfinanzdirektion Niedersachsen und Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 06.02.2015; Bericht Phase I des Staatl. Hochbauamtes vom 24.04.2013; Bericht Phase I des Staatl. Hochbauamtes vom 10.12.2014; Bericht Phase I des Staatl. Hochbauamtes vom 03.07.2013

Abb. 4.10.2

4.11 KAMPFMITTEL

Stand: 30.07.2015

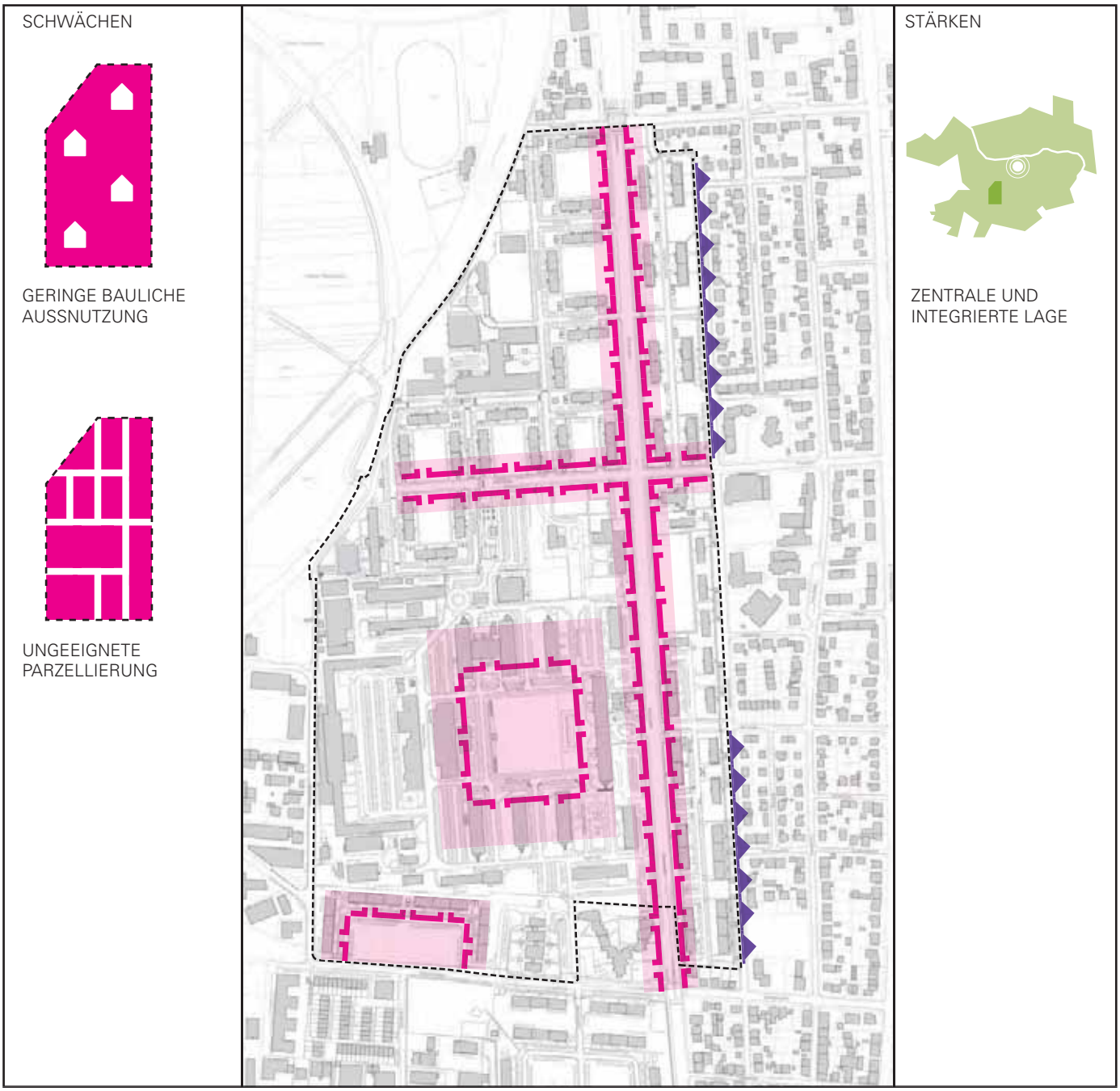
Historisch-genetische Kurzrekonstruktion

- Grenze Campbell Barracks und Mark-Twain-Village
- Kampfmittelverdächtige Flächen Bodenkämpfe
- Kampfmittelverdächtige Flächen Munitionsvernichtung
- Kampfmittelverdächtige Flächen Luftangriffe
- Flächen Kategorie 1
- Flächen Kategorie 2

* Flächenkategorien nach Arbeitshilfen Kampfmittelräumung: Kategorie 1: Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Kategorie 2: Auf der Fläche werden Kampfmittel vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.

Abb. 4.11

Quelle: M&P Ingenieurgesellschaft, Historisch-genetische Kurzrekonstruktion (HgKurzR) im Auftrag der OFD Niedersachsen, 18.11.2013; M&P Ingenieurgesellschaft, Ergänzende Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen für ausgewählte Liegenschaften in Heidelberg, Campbell Barracks incl. NATO Headquarter, Mark-Twain-Village und Verwaltungsgebäude Römerstr. 104, 28.04.2014



5.1 STADTSTRUKTUR

Stand: 23.09.2015

Funktionsmängel

fehlende stadträumliche Fassung

Substanzschwächen

stadtstruktureller Bruch

Untersuchungsgebiet

Gebietsabgrenzung

Abb. 5.1

5.2 INFRASTRUKTUR

Stand: 23.09.2015

Funktionsmängel

Mangelhafte Erreichbarkeit ÖPNV

Stärke

Vorhandene ÖPNV-Anbindung
Entfernung Bushaltestelle: 300m
Entfernung Straßenbahnhaltestelle: 300m
Entfernung S-Bahnhaltestelle: 600m

Substanzschwächen

sanierungsbedürftige technische Infrastruktur

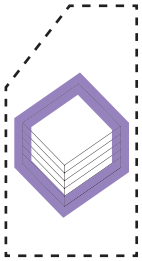
Zustand und Belastungen der befestigten Flächen

Untersuchungsgebiet

Gebietsabgrenzung

Abb. 5.2

SCHWÄCHEN



UNZUREICHENDER
ENERGETISCHER
GEBÄUDEZUSTAND

5.3 NUTZUNGEN

Stand: 23.09.2015

Funktionsmängel

- ungeeignet zur Nachnutzung
- nicht bedarfsgerechtes Wohnraumangebot
- Denkmalschutz

Substanzschwächen

- schlechter Zustand
- Lärmbelastung

Stärken

- bestehende Wohnnutzung

Chancen

- charakteristische historische Bebauung

Untersuchungsgebiet

- Gebietsabgrenzung

Abb. 5.3

5.4 FREIRAUM | VERNETZUNG

Stand: 23.09.2015

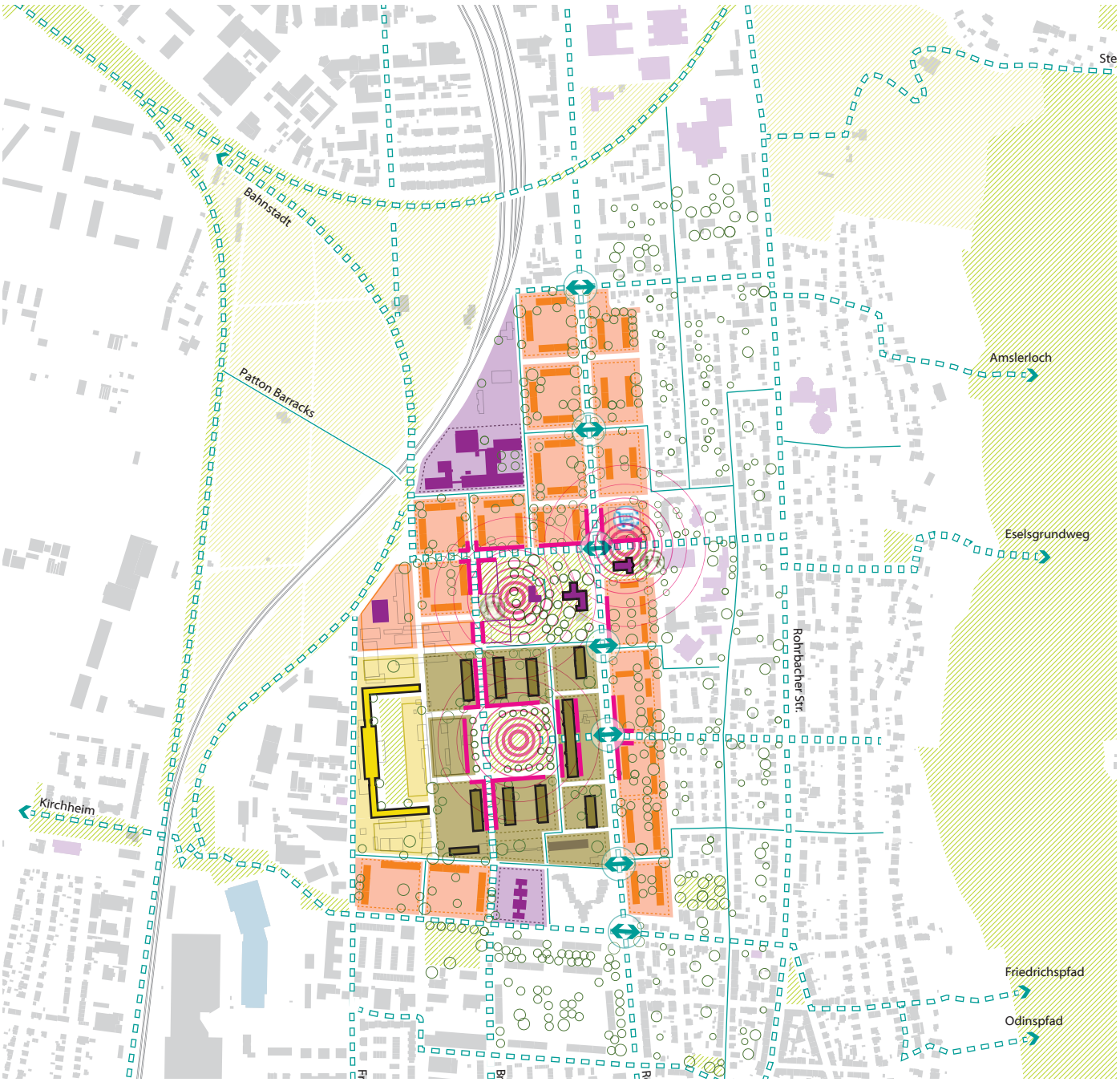
Funktionsmängel

- Umzäunung / teilweise denkmalgeschützt
- Unterbrochene Vernetzung
- Trennungswirkung

Substanzschwächen

- Hoher Versiegelungsgrad
- Belastete Oberflächen und Beläge
- Altlasten- und Kampfmittelverdacht
- Baum mit Fällempfehlung bzw. Verkehrsgefährdung

Abb. 5.4



7.1 NUTZUNGSKONZEPT

Stand: 30.07.2015

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

Quelle: Anlage 01_Neu zur Drucksache: 0179/2013/BV Nutzungskonzept Konversionsflächen Südstadt

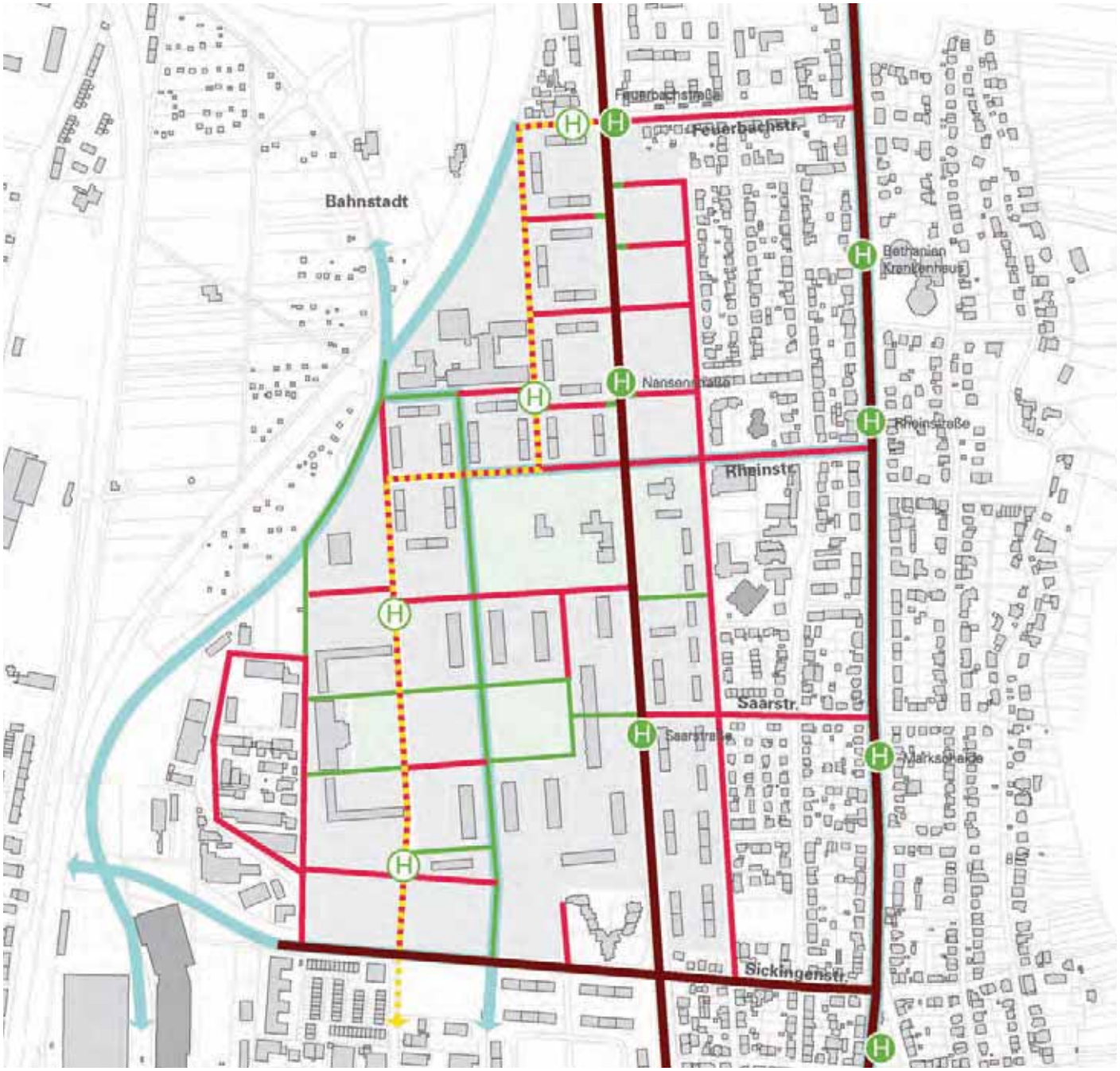
Abb. 7.1

7.2.1 MASTERPLAN

Stand: 30.07.2015

- Wohnen
- Wirtschaftsfläche mit opt. Wohnanteil
- Wirtschaftsfläche ohne opt. Wohnanteil
- Gemeinbedarf
- Nahversorgung
- ergänzende Nutzung im EG möglich
- straßenbegleitendes Grün
- öffentliche Freifläche
- 1,0 Geschossflächenzahl GFZ

Abb. 7.2.1 Quelle: Anlage 01 zur Drucksache: 0057/2014/BV Masterplan Südstadt



7.2.2 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Stand: 30.07.2015

- MIV Hauptverkehrsstraße
- MIV Vorfahrtsstrasse mit Bus*
- MIV Erschließungsstraße
- Eigenständiger Rad- bzw. Fußweg
- Städtische Radverkehrsachse
- bestehende Haltestellen
- geplante Haltestellen**

* ggf. ÖV-Schleusen mit MIV-Netzunterbrechung zwischen Feuerbachstr. und Rheinstr. sowie Rheinstr. und Sickingenstr

** Lage abhängig von Nutzungsdichte

Quelle: Anlage 02 zur Drucksache: 0057/2014/BV Masterplan Südstadt

Abb. 7.2.2

7.2.3 FREIRAUMKONZEPT

Stand: 30.07.2015

- öffentliche Grünanlage außerhalb Planungsraum
- öffentliche Grünfläche
- Plätze
- Freiraumvernetzung
- Freiraumvernetzung gewünscht, noch abzustimmen
- signalisierter Fußgängerüberweg Römerstraße
- Straßenraum mit Grün- und Aufenthaltsqualitäten
- straßenbegleitendes Grün

Abb. 7.2.3 Quelle: Anlage 03 zur Drucksache: 0057/2014/BV Masterplan Südstadt

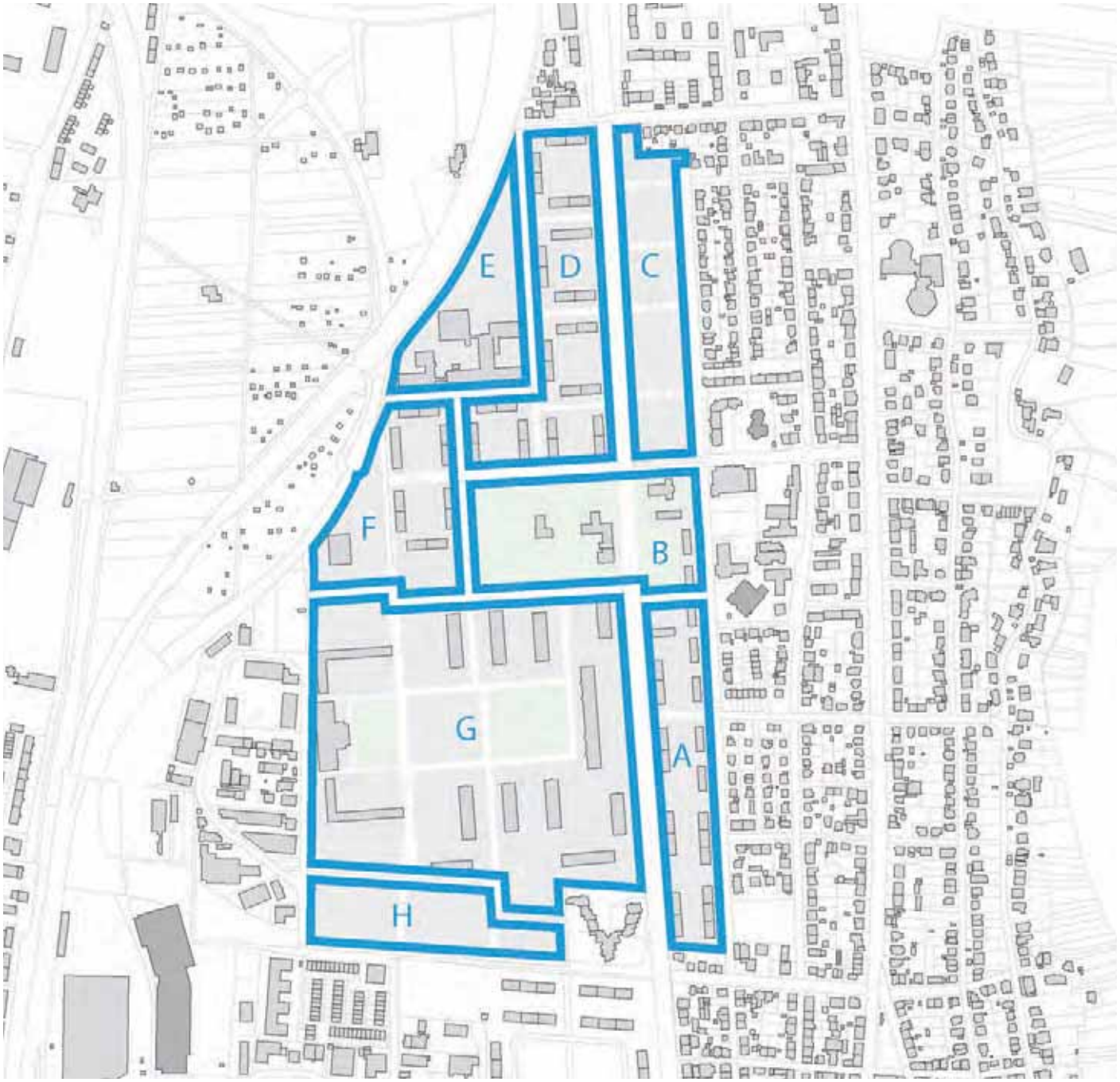
7.2.4 IDENTITÄT UND GESTALT

Stand: 30.07.2015

- Denkmalschutz
- Römerstraße
- Entwicklungsband
- Paradeplatz
- Park
- Nahversorgungsstandort
- Gestaltungsschwerpunkt

Quelle: Anlage 04 zur Drucksache: 0057/2014/BV Masterplan Südstadt

Abb. 7.2.4



7.2.5 ENTWICKLUNGSBEREICHE

Stand: 30.07.2015

A MTV-Ost-Süd

B Park/Kommandantur/Chapel

C MTV-Ost-Nord

D MTV-West Römerstraße

E MTV-Schule

F MTV-West Rheinstraße/Schiene

G Campbell Barracks/Paradeplatz/Stallungen

H Sickingen Platz

Abb. 7.2.5 Quelle: Anlage 05 zur Drucksache: 0057/2014/BV Masterplan Südstadt

9.5 VORSCHLAG ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Stand: 30.07.2015

Vorschlag Sanierungsgebiet (klassisches Verfahren)

Abb. 9.5