

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0062/2017/BV

Datum:
01.02.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

Konversionsfläche Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks:
- **Beschluss Vorbereitende Untersuchungen**
- **förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	07.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	15.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Kirchheim und der Konversionsausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für die Konversionsfläche Patton Barracks in Heidelberg-Kirchheim (Anlage 1 zur Drucksache) werden zur Kenntnis genommen.*
- 2. Die Satzung zur förmlichen Festlegung der Konversionsfläche als Sanierungsgebiet (Anlagen 2 und 3 zur Drucksache) wird gemäß § 142 Baugesetzbuch beschlossen.*
- 3. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf einen Zeitraum von 15 Jahren befristet.*
- 4. Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) wird mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt und als Treuhänderin nach dem Treuhänderrahmenvertrag eingesetzt.*

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Übersicht über die zu erwartenden, derzeit abschätzbaren Kosten der jeweiligen Maßnahmen ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Abschlussberichts (Kapitel 10.3 der Anlage 1 zur Drucksache) enthalten.

Zusammenfassung der Begründung:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden auf der Konversionsfläche Patton Barracks städtebauliche Missstände festgestellt, die mit einem umfassenden Funktionsverlust des Areals und Defiziten in der Infrastruktur einhergehen. Die geeignete Maßnahme um diese Missstände zu mindern beziehungsweise zu beheben, ist die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Der Beschluss über die zeitlich befristete, förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks“ als Satzung und deren Bekanntmachung im „stadtblatt“ ist die formale Voraussetzung für die Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahme.

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 10.11.2011 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für alle Konversionsflächen, darunter auch das Areal Patton Barracks im Stadtteil Kirchheim, beschlossen. Die durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte freigewordene Konversionsfläche in Kirchheim umfasst ein Gebiet in einer Größe von circa 14,8 Hektar.

Nach einer europaweiten Ausschreibung auf Grundlage der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) hat der Gemeinderat am 25.07.2012 der Beauftragung der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH für die Erbringung der Leistungen für Vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) sowie für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 BauGB und der Projektsteuerung zugestimmt.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen dienen als Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks“.

Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen sind

1. die Feststellung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Absatz 2 BauGB,
2. die Beurteilung der grundsätzlichen Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme und
3. die Entscheidung über den hierfür geeigneten Verfahrensweg.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die von der Sanierungsmaßnahme Betroffenen beteiligt.

Die Beteiligung der Eigentümer ist eine zentrale Aufgabe bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen. Einzige Grundstückseigentümerin des Areals Patton Barracks ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Im Zuge eines intensiven Beteiligungsprozesses sicherte sich die Stadt Heidelberg eine sogenannte „Erstzugriffsoption“ um die Flächen erwerben zu können. Der Ankauf der Konversionsfläche wird voraussichtlich im ersten Quartal 2017 abgeschlossen sein.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 139 Absatz 2 BauGB im Zeitraum von Mai bis Oktober 2016 beteiligt. Eingegangene Hinweise sind in der Anlage des Berichts unter „Auswertung Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange“ zusammengefasst.

Der abschließende Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde inzwischen von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH vorgelegt (Anlage 1 zur Drucksache).

1. Vorliegen städtebaulicher Missstände:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 Absatz 2 BauGB).

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist demnach das Vorliegen städtebaulicher Missstände im betreffenden Gebiet. Der Begriff des städtebaulichen Missstands

wird in § 136 Absatz 2 S. 2 BauGB bestimmt; dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden:

Substanzschwächen (Nr. 1):

Diese 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 auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.

Zu den Substanzschwächen der Konversionsfläche Patton Barracks zählen insbesondere die bauliche und energetische Beschaffenheit der Gebäude. Es besteht ein hoher Instandsetzungs-, Modernisierungs- und energetischer Sanierungsbedarf. Mängel gibt es darüber hinaus beim Brand- und Immissionsschutz, außerdem liegen Hinweise auf Gebäudeschadstoffe vor. Neben der problematischen Gebäudesubstanz ist das Areal gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad, einer gering einzustufenden Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, schlechter Oberflächenbeschaffenheit von vorhandenen Verkehrswegen und Platzanlagen und durch eine unzureichende technische Infrastruktur. Hinweise auf Kampfmittel- und Altlastenverdachtsflächen sowie zwei größere Verfüllungsflächen erschweren die Nachnutzung des Areals.

Funktionsschwächen (Nr. 2):

Diese liegen dann vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche, die wirtschaftliche und die infrastrukturelle Situation, obliegen.

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung ist das Areal im jetzigen Zustand eine Fläche ohne Funktion und bedarf daher einer umfassenden Neu- beziehungsweise Nachnutzungskonzeption.

Die festgestellten Missstände ergeben sich aus dem Vergleich des derzeitigen Zustands mit dem planerisch angestrebten Zustand künftiger Nutzungen und Funktionen, wie er aus dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf bereits ablesbar ist. Zu den Funktionsstörungen zählen insbesondere die unzulängliche verkehrliche und infrastrukturelle Vernetzung mit dem umgebenden Stadtgebiet, Defizite im Bereich des Umweltschutzes, aber auch Lärmbelästigungen ausgehend von der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg.

2. Grundsätzliche Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme

Das oberste Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Entwicklung einer urbanen Wirtschaftsfläche in enger Verzahnung mit den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen. Daraus lassen sich einzelne Sanierungsziele ableiten:

- verkehrliche Neuerschließung über leistungsfähige Straßen und Wege-Beziehungen innerhalb des Quartiers und durch Vernetzung mit dem gesamtstädtischen Verkehrssystem
- Herstellung von öffentlichem Raum mit Grün- und Freiflächenanteilen
- Neuordnung von Teilarealen zur Errichtung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie für technologie- und produktionsorientierte Unternehmen

- Umbau, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden im östlichen Kasernenbereich zur Etablierung junger Start-up-Unternehmen sowie innovativer kleinerer und mittlerer Unternehmen
- Neubau einer Großsporthalle zur Stärkung der Erholung und Freizeitfunktionen
- Berücksichtigung der Umweltbelange, unter anderem im Bereich der Energieeffizienz bei Sanierungen und Neubauten sowie der Regenwasserbewirtschaftung

Zur Umsetzung der planerischen Ziele ist eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich:

Planungen:

- Der städtebauliche Entwurf wurde im dialogischen Planungsprozess unter Einbindung der Bürgerschaft in eine Rahmenplanung überführt.
- Koordination der Vorbereitungsmaßnahmen sowie der komplexen Abstimmungsprozesse der Beteiligten aus Politik, Verwaltung sowie mit Investoren und privaten Bauherren.
- Fördermittelmanagement für die Sanierungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen

- Bodenordnung: Neuvermessung von Grundstücken für die Errichtung von Erschließungsanlagen und zur Bildung von Grundstücken und Baufeldern
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung neuer Erschließungsanlagen (Straßen, Rad- und Fußwege, Plätze und öffentliche Parkierungsflächen, Freiflächen und Grünanlagen)
- äußere Erschließung durch Ausbau von Verkehrsknotenpunkten in der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg sowie dem Ausbau der Straße „Mörgelgewann“
- Maßnahmen zur Flächenaufbereitung wie zum Beispiel Abtrag von Verfüllungsflächen und deren Entsorgung, weitere Altlastenuntersuchungen und Kampfmittelbeseitigung.

Baumaßnahmen

- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Bestandsgebäuden
- Ergänzungs- und Erweiterungsbauten an ausgewählten Bestandsgebäuden
- Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen

Eine Übersicht über die zu erwartenden, derzeit abschätzbaren Kosten der jeweiligen Maßnahmen ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Abschlussberichts (Kapitel 10.3 der Anlage 1 zur Drucksache) enthalten.

3. Entscheidung über den geeigneten Verfahrensweg

Die Sanierungsmaßnahme für das festzulegende Sanierungsgebiet „Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks“ wird nach dem „klassischen“ Verfahren gemäß §§ 152 bis 156 Baugesetzbuch durchgeführt. Dies bedeutet:

- Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch
- Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde bei Grundstücksgeschäften
- Preiskontrolle und -bindung für Grundstücksgeschäfte
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen

4. Fazit

Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass eine Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach den Vorschriften der §§ 136 ff. BauGB das geeignete Instrument darstellt um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die Konversionsziele umzusetzen.

Dem Vorschlag der Vorbereitenden Untersuchungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird gefolgt (Anlagen 2 und 3 zur Drucksache). Das Sanierungsgebiet umfasst damit eine Fläche von circa 14,8 Hektar.

Mit dem Beschluss über die Festlegung des Sanierungsgebiets ist gleichzeitig eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme festzulegen, die einen Zeitraum von 15 Jahren nicht überschreiten soll.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) soll als Treuhänderin mit der Durchführung der Sanierung beauftragt werden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat für Menschen mit Behinderungen wird im konkreten Planungsprozess auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens eingebunden.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen. Begründung: Durch Zuschüsse werden im Sanierungsgebiet zukünftig private Baumaßnahmen gefördert. Der Gebäudebestand wird modernisiert. Ziel/e:

- AB 3 / 7 + Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen / Innovative Unternehmen ansiedeln
Ziel/e:
- UM 4 + Klima- und Immissionsschutz vorantreiben
Begründung:
Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses vom 21.07.2016 zu den städtischen Klimazielen
Ziel/e:
- MO 4 + Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
Ziel/e:
- SOZ 14 Zeitgemäßes Sportangebot sichern
Begründung:
... durch den Bau einer Großsporthalle

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: 30.12.2016) mit Anlagen (als CD)
02	Satzung „Festlegung des Sanierungsgebietes Kirchheim – Patton Barracks“
03	Lageplan mit Festlegung des Sanierungsgebietes (Stand: 30.12.2016)