www.nh-projektstadt.de

Heidelberg

NH | ProjektStadt

Konversion Heidelberg

Konversionsfläche Patton Barracks

Stadtteil Kirchheim

Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB (städtebauliche Sanierungsmaßnahme) sowie
§ 165 Absatz 4 Bau GB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)

30.12.2016

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

Gunnar Zehe
Dipl.-Geograf
Dipl.-Immobilienökonom

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

Telefon 06221/ 7253432
E-Mail gunnar.zehe@nh-
projektstadt.de

PROJEKTTEAM

Tarik Balcik
M. Eng. Umweltmanagement und
Stadtplanung

Marius Becker
Dipl.-Geograf

Felix Dambach
M. Sc. Geografie

Martina Fendt
Dipl.-Ing. M.Sc. Landschafts-
architektin

Kerstin Fröhlich
M. Sc. Geografie

Eberhard Röck
Dipl.-Ing. Raumplanung

Hendrik Roth
Dipl.-Ing. Architekt (FH)

Jana Simon-Bauer
Dipl.-Geografin

STÄDTEBAULICHE BERATUNG

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

Dr.-Ing. Thorsten Erl
Architekt, Stadtplaner

Prof. Stefan Werrer
Architekt, Stadtplaner

Quelle Titelbilder: NH ProjektStadt 2014
Hosoya Schäfer 2015

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 10

2 UNTERSUCHUNGSGEBIET 15

2.1 Spezifische Rahmenbedingungen für die Vorbereitenden Untersuchungen 15

2.2 Lage in der Gesamtstadt 15

2.3 Geologische und hydrologische Gegebenheiten des Gebietes 15

2.4 Historische Entwicklung des Gebietes 16

2.5 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 17

2.6 Bodenrichtwert 17

2.7 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 18

2.8 Rückgabeverfahren 18

2.9 Bevölkerungsstruktur Kirchheim 18

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 20

3.1 Leitlinien der Konversion | 2012 20

3.2 Stadtentwicklungsplan | 2015 21

3.3 Informelle Planwerke 23

3.3.1 Siedlungsstrukturkonzept | 2000 23

3.3.2 Freiflächenstrukturkonzept | 2000 24

3.3.3 Umweltplan | 1999 24

3.3.4 Modell Räumliche Ordnung | 1999 25

3.3.5 MRO: Flächenbilanz (Fortschreibung MRO, 1997-2007) 25

3.3.6 Stadtteilrahmenplan Kirchheim | 1998 25

3.4 Formelle Planwerke 26

3.4.1 Regionalplan Rhein-Neckar | 2014 26

3.4.2 Flächennutzungsplan (2015/2020) | 2006 26

3.4.3 Bebauungspläne 27
3.4.4 Nahverkehrsplan der Stadt Heidelberg (2005-2010) 28
3.5 Städtische Konzepte und Analysen 29
3.5.1 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg | 2013 29
3.5.2 Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg | 2013 29
3.5.3 Verkehrsentwicklungsplan | 1994 30
3.5.4 Masterplan 100% Klimaschutz | 2014 31
3.5.5 Stadtklimaanalyse | 2015 31
3.5.6 Energiekonzeption | 2010 33
3.6 Denkmalschutz 33
3.6.1 Bauliches Kulturdenkmal 33
3.6.2 Archäologisches Kulturdenkmal 33

4 BESTANDSANALYSE 33
4.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur 33
4.1.1 Stärken und Schwächen der Bebauungs- und Nutzungsstruktur 33
4.2 Freiflächen und Baumbestand 34
4.2.1 Freiflächen | Versiegelungsflächen 35
4.2.2 Freiflächen | Oberflächen 35
4.2.3 Baumbestand 36
4.2.4 Vorhandenes Straßennetz/ Ruhender Verkehr 37
4.2.5 Stärken und Schwächen der Freiflächen und des Baumbestands 38
4.3 Arten- und Biotopbestand 38
4.3.1 Biotoptypen 38
4.3.2 Artenschutz 39
4.3.3 Stärken und Schwächen des Arten- und Biotopbestands 41
4.4 Nahversorgung 41
4.4.1 Stärken und Schwächen der Nahversorgung 42
4.5 Soziale Infrastruktur 42
4.5.1 Stärken und Schwächen der sozialen Infrastruktur 42
4.6 Technische Infrastruktur 42
4.6.1 Stärken und Schwächen der technischen Infrastruktur 44
4.7 Immissionen und Lärm 45
4.7.1 Stärken und Schwächen bezüglich Immissionen und Lärm 47

4.8 Altlasten 47
4.9 Abfalltechnische- und Versiegelungsuntersuchung 50
4.10 Kampfmittel 51
4.10.1 Kritische Würdung von Altlasten, Abfalltechnik und Kampfmittel 52
4.11 Gebäude 53
4.11.1 Baualter 54
4.11.2 Gebäude | Gebäudetypologie 54
4.11.3 Gebäudebeschreibung und Zustandsbewertung 56
4.11.4 Gebäudeschadstoffe 63
4.11.5 Energetischer Zustand 66
4.11.6 Stärken und Schwächen des Gebäudebestands 69

5 BEWERTUNG ZUR DURCHFÜHRUNG EINER STÄDTEBAULICHEN GESAMTMAßNAHME 69

6 BETEILIGUNGEN 74
6.1 Beteiligung Öffentlichkeit / Dialog 74
6.2 Beteiligung der Eigentümerin 76
6.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 77

7 KONVERSIONSZIELE 78
7.1 Strukturskizze 78
7.2 Städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die weitere Entwicklung 78
7.3 Entwurf Rahmenplanung 81

TEIL B
PRÜFUNG DES ERFORDERNISSES ZUR ANWENDUNG DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS 82

8 PRÜFUNG DES INSTRUMENTARIUMS DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS VOR DEM HINTERGRUND DES KOMMUNALEN ZWISCHENERWERBS 82
8.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. BauGB 83
8.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Zwecken einer Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB 84
8.3 Allgemeinwohlerfordernis gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB 86
8.3.1 Wiedernutzung brachliegender Flächen 86
8.3.2 Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten 87
8.3.3 Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 85

8.4 Subsidiarität gegenüber anderen Instrumenten **89**

8.5 Zügige Durchführung der Maßnahme **91**

8.6 Gesamtbewertung **91**

9 PRÜFUNG DES INSTRUMENTARIUMS DES STÄDTEBAURECHTS NACH ZWISCHENERWERB IM RAHMEN DER „ERSTZUGRIFFSOPTION" 91

9.1 Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts **91**

9.1.1 Bauleitplanung **92**

9.1.1.1 Städtebauliche Verträge **92**

9.1.1.2 Vorhaben- und Erschließungspläne **94**

9.1.1.3 Zwischenfazit **94**

9.2 Instrumente des Besonderen Städtebaurechts **95**

9.2.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB **95**

9.2.1.1 Nachweis städtebaulicher Missstände **95**

9.2.1.2 Öffentliches Interesse **96**

9.2.1.3 Wahl des Sanierungsverfahrens **97**

9.2.1.4 Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß §§ 144f. BauGB 27 **100**

9.2.1.5 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf unmittelbar Betroffene **101**

9.2.1.6 Investitionsanreize **101**

9.3 Zusammenfassende Empfehlung **101**

9.4 Gebietesabgrenzung **102**

10 ZIELE UND MAßNAHMEN DER SANIERUNG 102

10.1 Sanierungsziele **102**

10.2 Entwicklungskonzept: Maßnahmen **104**

10.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht **106**

11 LITERATURVERZEICHNIS 109

12 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 115

13 VERZEICHNIS DER KARTEN 117

14 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 119

1 Untersuchungsanlass

1.1 Einführung

Rund 70 Jahre war Heidelberg für die amerikanischen Streitkräfte ein zentraler Stützpunkt in Europa, nun endet diese Ära. Die US-Armee 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-Armee in Heidelberg, die zusammen eine Fläche von rund 180 ha umfassen.

Für die zivile 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.

Angesichts des hohen öffentlichen Interesses an einer geordneten städtebaulichen Neunutzung und aufgrund der stark gestiegenen Bedeutung des Grundsatzes der Innenentwicklung der Städte erfüllen die dort genannten Verfahren die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an Planung, Steuerung und Finanzierung des Konversionsprozesses.

Entsprechend wurde bereits mit dem Bekanntwerden des Abzuges der 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 2000) gefasst, um frühzeitig die erforderlichen Schritte zur Ermittlung der Beurteilungsgrundlagen zur Anwendung dieser Verfahren durchführen zu können (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/ 20.08.2012 unterzeichnet (Stadt Heidelberg 2012b).

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für das Areal Patton Barracks im Stadtteil Kirchheim. Zum Verständnis des Kontextes soll aber zunächst eine Einordnung in den gesamtstädtischen Konversionsprozesses (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-Armee in Heidelberg 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:

- Patton Barracks (mit Teilbereich Motorpool): Die Namensgebung des am nördlichen Rande des Stadtteils

Kirchheim gelegenen Areals geht auf den US General George Patton zurück, der 1945 in Heidelberg verstarb. Das Areal diente ursprünglich vor der Bebauung als kaiserliches Exerzierfeld. Als Infanteriekaserne vorgesehen dienten die Gebäude im 1. Weltkrieg als Kriegsgefangenenlager, später als sog. Polizeikaserne, dann im 2. Weltkrieg wiederum als Grenadierkaserne. Westlich der Patton Barracks grenzt der NATO Motorpool mit dazugehörigen Werkstätten und Fahrzeughallen der US Armee aus den Jahren nach 1945 an. Das Areal ist insgesamt rund 14,8 ha groß, wovon rund ein Drittel der Fläche vom Motorpool belegt wird. 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 m und eine Breite von 30 m erstreckt

- Patrick Henry Village: Die Patrick Henry Village wurde in den Jahren 1952 bis 1955 von der US-Armee als Wohnsiedlung gebaut. Benannt wurde das Areal nach Patrick Henry (1736–1799), einem prominenten Politiker zur Zeit der 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 Heidelberg. Die bis zu 8.000 dort lebenden 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 A5. Die Autobahn trennt die Siedlung vom zusammenhängenden Stadtraum Heidelbergs

- Campbell Barracks und 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 dieses 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 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, Sport-anlagen 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
- Rohrbach-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.

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 ausgearbeitet – in engem Dialog zwischen Fachplanung, Fachämtern, Bürgerinnen und Bürgern sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). 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 (Stadt Heidelberg 2010). Dabei folgt der Prozess insbesondere auch den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung, die am 25.07.2012 vom Gemeinderat einstimmig als Grundlage aller Bürgerbeteiligungsverfahren in Heidelberg beschlossen wurden (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 Öffent-

lichkeit andererseits. Zu den wichtigsten bisherigen Arbeitsergebnissen des Entwicklungsbeirats gehörte 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 dann 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 die Bundesrepublik Deutschland zurück, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). 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 Konversionsflächen 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 (§§ 136ff BauGB) und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165ff 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 gemäß § 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 gemäß § 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 gemäß § 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 Vorbereitenden 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 § 165ff 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 Gebietesbezogene 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
- das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern. Beispielhafte Belange im Sinne des Allgemein-wohls 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, entwik-

kelt 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 entwicklungsunbeeinflussten 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 entwicklungsunbeeinflussten 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 Vorbereitenden 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 Vorbereitenden 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 „entwicklungsunbeeinflusste Verkehrswert" festmacht, der den Preis für den gemeindlichen Grunderwerb definiert

Auch hier gilt zudem wie in der Sanierung, dass es keine Rechtsfolgen hat, wenn die Vorbereitenden Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, von der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme Abstand zu nehmen. Ebenso sind auch hier gegen die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen selbst keine Rechtsbehelfe 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** gemäß § 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.

2 Untersuchungsgebiet

2.1 Spezifische Rahmenbedingungen für die Vorbereitenden Untersuchungen

Die Konversionsfläche Patton Barracks wurde als Dritte der in Heidelberg liegenden Konversionsflächen am 21.01.2014 von den US-amerikanischen Streitkräften an die BImA übergeben. Die orientierenden Erstbegehungen und die Bestandsaufnahmen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durch NH ProjektStadt und Arbeitsgemeinschaft metris|711LAB erfolgten im Zeitraum April bis August 2014. Im Zeitraum Oktober bis Dezember 2014 wurden die Sporthalle und das Gebäude 115 als Winternotquartier für Flüchtlinge zwischengenutzt und waren für Begehungen nicht zugänglich. Das Gebäude 103 ist seit Dezember 2014 als Flüchtlingswohnheim mit einer temporären Zwischennutzung belegt.

2.2 Lage in der Gesamtstadt

Das Stadtgebiet von Heidelberg ist in 15 Stadtteile gegliedert. Die Konversionsfläche Patton Barracks liegt im Südwesten der Stadt Heidelberg, unmittelbar südlich der Bahnstadt, im Stadtteil Kirchheim (siehe Plan 2.2). Kirchheim ist mit 1.500 ha Gesamtfläche der größte Stadtteil Heidelbergs. Kirchheim unterteilt sich in Kirchheim-Mitte, Kirchheim-Nord, Kirchheim-West, Kirchheim-Flur, Am Kirchheimer Weg und die weitere Konversionsfläche Patrick Henry Village. Die Konversionsfläche Patton-Barracks befindet sich in „Am Kirchheimer Weg" und in fußläufiger Nähe des Hauptbahnhofs. Die angrenzende Speyerer Straße, welche die Stadt mit der Bundesautobahn A5 verbindet und der Kirchheimer Weg als wichtige innerörtliche Verkehrsachse sorgen für eine sehr gute verkehrliche Anbindung an den MIV und den ÖPNV. Im direkten Umfeld der Konversionsfläche sind mehrere Sportanlagen und Kleingärten gelegen. Perspektivisch soll das Areal Patton Barracks die Bahnstadt mit den südlichen Stadtteilen verbinden.

2.3 Geologische und hydrologische Gegebenheiten des Gebietes

Die Beschreibung der geologischen und hydrogeologischen Situation steht in Zusammenhang mit den Untersuchungen zu Altlasten, Abfalltechnik und Kampfmittel (vgl. Kap. 4.8 bis 4.10.) und gibt die Beschreibung der Standortsituation durch den Gutachter CDM Smith wieder. Demnach können folgende Standorteigenschaften zusammengefasst werden:
Heidelberg-Kirchheim liegt im östlichen Randgebiet des Oberrheingrabens. Die östliche Rheingrabenhauptrandstörung verläuft nur ca. 1,0 km östlich der Römerstraße und begrenzt die mächtigen quartären Sedimentfüllungen des Oberrheingrabens gegen die steil ansteigende Triasbedeckung des südlichen Odenwaldes.

Bei Heidelberg erreichen die die quartären Lockergesteinsfüllungen des Oberrheingrabens (Rhein und Neckar) ihre größte Mächtigkeit. Die quartären Terrassenablagerungen werden überwiegend durch Kiese und kiesige Sande aufgebaut.

Die fluviatilen Ablagerungen des Neckars werden zwischen Kirchheim, Rohrbach und Leimen großflächig von verlehmten Schwemmlöß überdeckt.

Die Liegenschaft liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB Mannheim–Rheinau. Auf und in der Liegenschaft sind keine

Vorfluter. Der Neckar liegt ca. 2 km nördlich. Der obere Grundwasserleiter weist Mächtigkeiten zwischen 25 und 50 m auf. Der Grundwasserflurabstand wird mit 13-16 m u GOK angegeben. Das Grundwasser fließt Richtung NNW. In der näheren Umgebung befinden sich acht Grundwassermessstellen. Auf der Liegenschaft selbst gibt es keine Grundwassermessstellen. Trinkwasserbrunnen liegen in ca. 4 km bzw. 7 km Entfernung von der Liegenschaft.

Der überwiegende Teil des Geländes weist Auffüllungen mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1,0 bis max. 3,0 m auf. Darunter stehen feinsandige Schluffe bzw. schluffige Tone mit teilweise zwischengeschalteten sandigen und kiesigen Lagen an. In den Grundwassermessstellen der näheren Umgebung wurden bis zu einer Endteufe von max. 36 m u GOK Sande und Kiese quartärer Terrassenablagerungen angetroffen, die nur vereinzelt von Schluffen und Tonen durchsetzt sind.

Der effektive Niederschlag (Grundwasserneubildung) ist als Lösungsmittel und als Transportmedium die maßgebende Größe für wasserlösliche Schadstoffe im unversiegelten Bereich. Im Mittel variieren die jährlichen Niederschlagsmengen zwischen rund 700-800 mm.

2.4 Historische Entwicklung des Gebietes

Die ersten Siedlungsspuren Kirchheims stammen aus dem sechsten Jahrhundert. Funde von Reihengräbern aus der Merowinger Zeit weisen auf die frühe kirchliche Bedeutung der Siedlung Kirchheim hin. Als „Chirichheim" wird Kirchheim erstmals 767 schriftlich im Lorscher Codex erwähnt. Bewohnt wird Kirchheim von knapp 15.800 auf einer Fläche von 1.500 Hektar, davon sind ca. 435 Hektar bebaut. 1920 wird Kirchheim in die Stadt Heidelberg eingemeindet. Ab diesem Zeitpunkt entwickelte sich Kirchheim zu einem beliebten Wohnstandort, besonders für Familien. Nach wie vor ist auch heute der Anteil an Familien mit Kleinkindern überdurchschnittlich hoch (hd-kirchheim.de o.J.).

Die Ursprünge der militärischen Zweckbestimmung des Areals gehen auf ein kaiserzeitliches Exerziergelände um 1900 zurück. Auf einem Stadtplan von 1907 ist als erstes Gebäude eine Exerzierhalle verzeichnet. Bis 1914 entstehen „mehrere stattliche Gebäude", wie das Heidelberger Tagblatt am 19. Mai 1914 notiert. Gebäude, „die mit ihren hellroten Dächern weithin über die grüne Ebene hinwegschauen und durch ihre Architektur und die Art ihrer Anordnung dem Beschauer ein freundliches Bild gewähren" (Heidelberger Tagblatt 1914). Die Zeitung berichtet von einem Mannschaftsgebäude, einem Wirtschaftsgebäude, einem Familienwohnhaus und einer Waffenwerkstatt. Zwei Kompanien des II. Bataillons des Badischen Grenadierregiments „Kaiser Wilhelm I" 110, die in der Altstadt (Seminarstraße) stationiert waren, sollten im Oktober 1914 dorthin verlegt werden, der Ausbruch des Ersten Weltkriegs änderte indes die Planungen. Im Krieg wurden in der neuen Kaserne französische Kriegsgefangene untergebracht. Nach dem Ersten Weltkrieg und der Beschränkung der Reichswehr auf 100.000 Mann waren in Heidelberg keine Soldaten mehr stationiert, die Kaserne wurde in dieser Zeit von der Polizeibereitschaft I genutzt. In zeitgenössischen Adressen wird sie daher auch „Polizeikaserne" genannt.

1936/37 wurde im Zuge des Ausbaus der Wehrmacht in Anknüpfung an die alte Tradition der „110er" das Infanterieregiment 110 aufgestellt, dessen drei Bataillone ebenfalls in Heidelberg stationiert werden sollten. Weil der Platz in der alten Grenadierkaserne hierfür nicht ausreichte, wurde in der Römerstraße die Großdeutschland-Kaserne (heute Campbell Barracks) gebaut. Eines der drei Bataillone, das dritte, zog aber in die bestehende Grenadierkaserne, die zu diesem Zweck nochmals baulich erweitert wurde.

1945 übernahmen die US-Amerikaner die Kaserne und benannten sie im Herbst 1946 nach dem General George S. Patton. Dieser war im Dezember 1945 im Militärkrankenhaus in Heidelberg an den Folgen eines Autounfalls verstorben. Die Patton Barracks wurden zur Heimat der U.S. Garnison Baden-Württemberg. Diese Garnison

war zuständig und verantwortlich für die Sicherheit (Wachdienste etc.) aller US-Einrichtungen in der Umgebung von Heidelberg sowie für alle Zivilfahrzeuge der US Armee in Heidelberg (Wartung, Fahrdienste, Transporte etc.) auf dem sog. „Motorpool". In den Mannschaftsgebäuden waren hauptsächlich alleinstehende Soldaten der niederen Dienstränge untergebracht. 1972 wurden mehrere Gebäude der Patton Barracks grundsaniert. Insgesamt 7,2 Mio. DM wurden seinerzeit in sieben Kasernengebäude und drei Kantinen in der Liegenschaft investiert. Nach Abschluss der Arbeiten sollte die Mehrzahl der Soldaten maximal zu viert in einer Stube wohnen. 1987 lebten 648 Soldaten auf den Patton Barracks. Daneben bot die Garnison mit Kino, später Theater und dem Offizierskasino Abwechslung sowohl für Soldaten als auch für Zivilisten und Familienmitglieder. Mit dem Abzug der US Armee und der Rückgabe der Liegenschaft an die BImA endete im Januar 2014 das letzte Kapitel der Militärgeschichte auf dem Areal (Elkins et al. 2014) (siehe Plan 2.4.1; 2.4.2; 2.4.3.1; 2.4.3.2).

2.5 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Konversionsfläche Patton Barracks wird östlich von dem Kirchheimer Weg und westlich von der Speyerer Straße eingefasst. Südlich grenzt die Straße „Im Mörgelgewann" an das Untersuchungsgebiet und trennt dieses von den dort liegenden Flächen, welche hauptsächlich als Landwirtschafts- und Sportflächen genutzt werden. An der nördlichen Raumkante führt der aufgelassene ehemalige Bahndammbereich in den Stadtteil Bahnstadt über. Desweiteren sind dort ein Sportplatz und Kleingartenanlagen vorzufinden (siehe Plan 2.5).

2.6 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Stadtkreises Heidelberg hat gemäß § 196 Baugesetzbuch durch Auswertung der Kaufpreissammlung in den Kalenderjahren 2013 und 2014 für die einzelnen Stadtteile durchschnittliche Lagewerte (Richtwerte) ermittelt. Für die aktuelle Bodenrichtwertkarte 2015 gilt der Stichtag 01.01.2015. Veröffentlicht wurde die Bodenrichtwertkarte 2015 im Juni 2015 (Stadt Heidelberg, Geschäftsstelle Gutachterausschuss 2015).

Der Bereich der Patton Barracks liegt nicht in einer der ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen der Stadt Heidelberg. Als Referenz-Bodenrichtwertzonen der Umgebung können herangezogen werden (siehe Plan 2.6):

- Z 1641 Weststadt GE 280 €/m²
- Z 1640 Weststadt GE 250 €/m²
- Z 1642 Weststadt GE 350 €/m²
- Z 1643 Weststadt GE 400 €/m²
- Z 1700 Bahnstadt GE 480 €/m²
- Z 1701 Bahnstadt GE 440 €/m²

In einem Gespräch mit Vertretern des Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg am 18.06.2015 wurden in Orientierung an benachbarten oder vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Stadtgebiet Heidelberg für den Bereich der Patton Barracks folgende Bodenrichtwerte als Orientierungswerte benannt:

- Gewerbeflächen: 272 €/m²
- MischGebietesflächen: 304 €/m²
- SonderGebietesflächen (Sport): 190 €/m²

Es obliegt der weiteren gutachterlichen Tätigkeit, diese Orientierungswerte in konkreten Bewertungszusammenhängen zu modifizieren.

2.7 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Daten zu den Eigentumsverhältnissen sind den Grundbüchern und dem Katasteramt der Stadt Heideberg entnommen (Abfragedatum 22.09.2014). Demnach erstreckt sich das Untersuchungsgebiet über eine Fläche von 148.098 m² (14,8 ha) und wird aus zwei Grundstücken gebildet:

- Flurstück, Nr. 41628 „Gebäude und Freifläche Kirchheimer Weg 4" mit einer Fläche von 50.803 m²
- Flurstück Nr. 2788 „Gebäude und Freifläche Kirchheimer Weg 4", Teil auf Flst.Nr. 2788/1, mit einer Fläche von 97.295 m². Eintragung in Abt. 2 (Lasten und Beschränkungen): Recht zum Betrieb von 5 Fahrleitungsmasten und Zubehör für Straßenbahnzwecke sowie Zuwegungsrecht für die Heidelberger Straßen- und Bergbahn Aktiengesellschaft

Eingetragene Eigentümerin ist die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung), vertreten durch die BImA (siehe Plan 2.5 zur Abgrenzung des UntersuchungsGebietes sowie den Eigentumsverhältnissen).

2.8 Rückgabeverfahren

Gemäß der im März 2014 aktualisierten Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, herausgegeben durch die 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 Militärfläche Patton Barracks an die BImA erfolgte am 21.01.2014. Mit der Rückgabe entfällt die Privilegierung nach § 37 BauGB und es besteht die Möglichkeit, die für eine zivile Nachfolgenutzung notwendigen Satzungsbeschlüsse für Bebauungspläne und städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu fassen.

2.9 Bevölkerungsstruktur Kirchheim

Im Stadtteil Kirchheim leben gegenwärtig 16.263 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 1.534,1 ha. Davon sind 493,1 ha bebaut, dies entspricht 32,1%. Ende 2014 entfielen dabei ca. 6.690 Einwohner auf den Ortsteil Kirchheim-Mitte, 2.573 auf Kirchheim-Nord, 5.438 auf Kirchheim-West, 1.236 auf Am Kirchheimer Weg sowie 326 Einwohner auf die Kirchheimer Flur und Patrick Henry Village (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2014a).

Der Stadtteil Kirchheim ist im Vergleich zur Gesamtstadt weniger dicht besiedelt, so leben dort nur 10,6 Einwohner pro ha Gesamtfläche, in der Gesamtstadt sind dies dagegen 13,1 Einwohner pro ha. Die geringe Einwohnerdichte resultiert jedoch insbesondere aus den geringen Einwohnerzahlen in den Ortsteilen Kirchheimer Flur und Patrick Henry Village sowie dem Ortsteil Am Kirchheimer Weg. Dort leben nur 0,3 bzw. 10,6 Einwohner je ha Gesamtfläche (ebd.) (siehe Karte 2.9.4).

Bei der Bevölkerungsstruktur Kirchheims fallen einige Besonderheiten im Vergleich zur Struktur der Gesamtstadt auf:

Ende 2014 waren 15,3 % der Einwohner Kirchheims unter 18 Jahre alt. Der Vergleichswert für die Gesamtstadt insgesamt liegt mit 13,9 % etwas niedriger und betont auf diesem Wege die Attraktivität des Stadtteils für Familien mit minderjährigen Kindern. Im Bereich der 18-29-jährigen liegt der Wert für Kirchheim mit 21,5 % deutlich unter dem Vergleichswert für die Gesamtstadt mit 24,6%. Insbesondere in den Ortsteilen Kirchheim-Nord sowie Kirchheim-West leben mit 21,2 % bzw. 15,7 % unterdurchschnittlich wenige Einwohner dieser Altersgruppe. Bei den über 64-jährigen liegen die Werte für Kirchheim mit 16,7 % fast gleichauf mit dem der Gesamtstadt (siehe Plan 2.9.1). Auf der Ebene der Ortsteile ist jedoch festzustellen, dass die Werte für Kirchheim-Nord, Kirchheim-West erheblich über dem Durchschnittswert des Stadtteils liegen. Nur im Ortsteil „Am Kirchheimer Weg" sind stark unterdurchschnittliche Werte sowohl bei den Senioreninnen und Senioren als auch bei den Hochbetagten festzustellen.
Der Geburtensaldo Kirchheims war zum Ende des Jahres 2014 mit 31 positiv, auf der Ebene der Ortsteile differiert dieser Wert jedoch stark. So liegt dieser für Kirchheim-West bei -9, für Kirchheim-Mitte bei 24. Im Ortsteil Kirchheim-West befinden sich mit 299 Wohn- und Pflegeplätzen alle Wohnangebote des Stadtteils für ältere Menschen. Der Versorgungsgrad mit Kindergartenplätzen in Kirchheim liegt mit 90,3 % unter dem der Gesamtstadt mit 103,7 % (ebd.).

Bezüglich der Haushaltsgrößen lassen sich im Vergleich zur Gesamtstadt einige Abweichungen ausmachen. Zum Jahresende 2014 wird die Zahl der Haushalte in Kirchheim auf ca. 8.715 geschätzt. Mit statistisch ca. 1,9 Personen liegt die Haushaltsgröße in Kirchheim leicht über der Anzahl Heidelbergs. Mit 2,7 deutlich über dem Durchschnitt liegen die Haushaltsgrößen im Ortsteil „Am Kirchheimer Weg". In Kirchheim gibt es mit 52,3 % Einpersonenhaushalte im Vergleich zur Gesamtstadt mit 56 % deutlich weniger Einpersonenhaushalte (siehe Plan 2.9.2). Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte ist dementsprechend mit 47,7 % zu 44 % in der Gesamtstadt höher. Einpersonenhaushalte konzentrieren sich insbesondere in den Ortsteilen Kirchheim-Mitte sowie Kirchheim-Nord. Die Ortsteile Kirchheim-West sowie „Am Kirchheimer Weg" sind dagegen stärker von Mehrpersonenhaushalten bewohnt, was sich unter anderem auch in der überdurchschnittlich hohen Zahl minderjähriger Bewohnerinnen und Bewohner ausdrückt. Auffällig ist der verhältnismäßig hohe Anteil an Einelternhaushalten in den Ortsteilen „Am Kirchheimer Weg" sowie Kirchheim-Nord. In 32,7 % bzw. 29,8 % aller Haushalte mit Kindern lebt nur ein Elternteil, im Kirchheimer Durchschnitt sowie der Gesamtstadt trifft dies durchschnittlich nur für 24,2 bzw. 23,5 % zu (ebd.).

Im Bereich der Wohnungsgrößen gibt es im Stadtteil mit 11,5 % ein unterdurchschnittliches Angebot an 1 Zimmerwohnungen im Vergleich zur Gesamtstadt mit 18,2 %. Dieser geringe Durchschnittswert resultiert jedoch vorwiegend aus der hohen Anzahl an Mehrzimmerwohnungen im Ortsteil Kirchheimer Flur und Patrick Henry Village. Jedoch befinden sich in Kirchheim im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich viele Wohnungen mit 2 bzw. 3 Zimmern. Der Wohnungsbestand gestaltet sich differenziert, ältere Bebauung existiert insbesondere in Kirchheim-Mitte, die Bebauung des Ortsteils Kirchheim-Nord spiegelt die rege Bautätigkeit der Nachkriegszeit wieder, neuere Bautätigkeiten der Jahre 1990-1999 fokussieren auf den Bereich Kirchheim-West sowie „Am Kirchheimer Weg". Bezüglich der Wohnungsausstattung befinden sich in Bereichen der älteren Ortsteile Kirchheim-Mitte, Kirchheim-Nord sowie „Am Kirchheimer Weg" mit 33,3 %, 28,6 % sowie 70 % überdurchschnittliche viele Wohnungen ohne Sammelheizung im Vergleich zur Gesamtstadt mit 19,2 % und verweisen insofern auf einen Sanierungsstau (ebd.).

Zum Stichtag am 30.06.2014 wurden in Kirchheim 5.736 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort erfasst. Damit üben 52,7 % der Bevölkerung Kirchheims im sogenannten erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 64 Jahren eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung aus. In der Gesamtstadt liegt dieser Anteil mit 46,5 % deutlich darunter.

Daten aus dem Unternehmensregister zum Stichtag des Registerauszuges am 31.05.2014, betreffend das Jahr

2012, geben Auskunft über 515 Arbeitsstätten im Stadtteil. Davon sind 74 Arbeitsstätten dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen, wohingegen 441 dem Dienstleistungssektor angehören.

Die Arbeitslosenquote in Kirchheim liegt mit 6,7 % höher als die der Gesamtstadt mit 5,3 %. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen befindet sich mit 41,9 % 5,3 Prozentpunkte über der der Gesamtstadt. Daneben fallen der hohe Anteil an arbeitslosen Jugendlichen unter 25 Jahren in den Ortsteilen Am Kirchheimer Weg, Kirchheim-West sowie Kirchheim-Mitte auf (ebd.).

82,5 % der Einwohner Kirchheims verfügen über einen deutschen Pass, in der Gesamtstadt liegt dieser Wert mit 81,4 % darunter (siehe Plan 2.9.3). Überdurchschnittlich viele Menschen im Ortsteil „Am Kirchheimer Weg" (48,8 %) besitzen einen ausländischen Pass, darunter befinden sich 10,1 % EU-Ausländer (ebd.).

Situation auf den Patton Barracks
Zum Zeitpunkt der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist das Untersuchungsgebiet unbewohnt und ungenutzt. Der alleinige Grundstückseigentümer BImA ist in den von städtischer Seite initiierten Planungsprozess eingebunden. Die gemäß § 137 und § 138 BauGB notwendige Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bzw. der Auskunftspflicht der Betroffenen findet somit substantiell keine Grundlage. Als Sonderfall der temporären Zwischennutzung des Gebäudes 103 werden im Falle der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die Belange des Flüchtlingswohnheims mit dem zuständigen Ämtern zu erörtern sein.

In einem enger gefassten räumlichen Umfeld außerhalb des Kasernenareals entlang des Kirchheimer Wegs und im Mörgelgewann sind 557 wohnberechtigte Personen gemeldet, deren spezifische Struktur sich von vom Heidelberger Durchschnitt unterscheidet. Hier finden sich im Schnitt mehr Kinder und Jugendliche, mehr Haushalte mit drei und mehr Kindern und ein höherer Anteil an Personen mit ausländischem Pass, die in durchschnittlich größeren Wohnungen leben. Zudem findet ein vergleichsweise reger Austausch der Wohnbevölkerung statt (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2014b).

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 neue 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, die BImA. Mit den Leitlinien für die Konversion wurden gewissermaßen die Wegweiser für die weitere Entwicklung der Areale aufgestellt" (Stadt Heidelberg 2012d, S. 4).

Der Entwicklungsbeirat hat insgesamt zehn 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 Bau-stein 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- und 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

Die detaillierte Darstellung aller sektoralen Handlungsziele kann der Broschüre „Leitlinien für die Entwicklung der US-Flächen" entnommen werden (Stadt Heidelberg 2012d).

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 STEPs wird „gleichermaßen" eine „sozial verantwortliche, umweltverträgliche und wirtschaftlich erfolgreiche" Entwicklung festgeschrieben (Stadt Heidelberg 1997).

Der STEP folgt der Forderung der UN-Konferenz von 1992, das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung auf lokaler Ebene umzusetzen. 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 (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 Patton Barracks können fünf Zielbereiche herausgefiltert werden, die in besonderem Maße mit der zukünftigen Entwicklung der Patton Barracks in Verbindung gebracht werden können.

- Der Zielbereich „Arbeiten" formuliert unter anderem den Anspruch, innovativen Unternehmen vor allem der Bereiche Umweltforschung und -technologie, eine Ansiedlung in Heidelberg zu ermöglichen. Damit eine möglichst konstante wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt erreicht wird, muss eine gute Mischung der Produktionssparten angestrebt werden. „Insgesamt gilt es, die Entwicklungschancen der Heidelberger Unternehmen durch entsprechende Rahmenbedingungen zu sichern, neue dort zu fördern, wenn sie den Zielen der Stadtentwicklung entsprechen. Kann dies nicht flächenneutral geschehen, sind ausreichend Flächen bereitzustellen. Hierfür ist rechtzeitig Vorsorge zu tragen." Um die Zielsetzung einer ‚gesunden' Wirtschaftsstruktur nachhaltig zu sichern, bedarf es einer möglichst großen Synthese verschiedenster Arbeitsplatzangebote. Parallel zu den hochqualifizierten Arbeitsplätzen bedarf es der Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblich-technischen Bereich. Das Zusammenwirken von Wissenschaft und Wirtschaft wird in der Wissenschaftsstadt Heidelberg gefördert, da in der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung Heidelbergs wissenschaftliche Erkenntnisse eine immer größere Rolle spielen werden. Ziel ist dabei vor allem eine Belebung der Arbeitsplätze im Produzierenden Sektor, sofern sie den Kriterien des nachhaltigen Wirtschaftens entsprechen. Ein interessanter Ansatz für den Transfer von universitärem Wissen in die Wirtschaft ist der Technologiepark. Er ist durch eine Förderung der Risikofolgenabschätzung zu ergänzen. In der Förderung der Innovationskultur liegt ein wesentlicher Beitrag zur Zukunftssicherung. Es gilt, die Innovationskraft an den Industriestandorten der Stadt Heidelberg und des Rhein-Neckar-Dreiecks zu stärken. „Um die wirtschaftliche Entwicklung von der gewerblichen Nutzung zu entkoppeln, sollen u.a. untergenutzte Flächen mobilisiert und der Gewerbeneubau möglichst verdichtet realisiert werden. Die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen soll nur dann erfolgen, wenn eine höhere Flächenausnutzung zur Erreichung der wirtschaftlichen Ziele der Stadtentwicklung nicht ausreicht" (Stadt Heidelberg 2007, S. 17f.)
- Der Zielbereich „Städtebauliches Leitbild" misst der Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale eine besondere Bedeutung zu und fordert die sparsame Verwendung von Bauland. „Um den Zuwachs der Siedlungsfläche so gering wie möglich zu halten, muss in allen Bereichen auf eine intensivere Flächenausnutzung hingewirkt werden. Dabei sind soziale, stadtbildpflegerische und stadtklimatologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen". Dabei kommt der konsequenten Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit etc. zur Schaffung von Urbanität eine entscheidende Rolle zu (ebd., S. 13f.)
- 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". Sie halten auf engem Raum vielfältige Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebote

bereit und eröffnen somit auch die Möglichkeit zur Bündelung von Wegen" (ebd., S. 28)

- 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)

Von besonderer Bedeutung sind zudem im Zielbereich „Demographischer Wandel" die Zielaussagen, die eine familienfreundliche Stadt anstreben, ein aktives und solidarisches Stadtteilleben ermöglichen wollen und den öffentlichen Raum als Ort der Begegnung stärken (ebd., S. 34).

3.3 Informelle Planwerke

Die Stadt Heidelberg ergänzte 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 aufeinander 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 mit 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 Stadtentwicklung und Statistik 2008).
Aufgrund der Tatsache, dass die hier aufgeführten Planwerke vor ca. 10-15 Jahren erstellt wurden, muss davon ausgegangen werden, dass die in Ihnen enthaltenen Aussagen nur zum Teil Hinweis auf die heute gebotene Entwicklung der Flächen geben können.

3.3.1 Siedlungsstrukturkonzept | 2000

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 mit den Patton Barracks und dem Messplatz gezählt (Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 2000c; siehe Plan 3.3.1).

3.3.2 Freiflächenstrukturkonzept | 2000

Das Freiflächenstrukturkonzept definiert die konstituierenden Freiraumstrukturen und Freiraumelemente. Es erklärt die Stadt in ihrem Gesamtaufbau und macht verschüttete und nicht erkannte Qualitäten sowie Gefährdungen des

öffentlichen Raums und der Kulturlandschaft ausfindig. Das FFSK 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 FFSK dient als Grundlage für vertiefende freiraum- und landschaftsplanerische Konzepte und gibt Orientierung für andere Fachplanungen (Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 2000a, S. 2). Für Kirchheim wird im Freiflächenstrukturkonzept eine „Verbesserung der Einbindung und Erschließung des Sport- und Freizeitareals nördlich Kirchheims für die allgemeine Erholungsnutzung, unter anderem durch die Neuordnung von Stellplatz- und Erschließungsflächen, die gestalterische Einbindung der zweckgebundenen Einrichtungen und die Aufwertung des Straßen- und Wegenetzes" und die „Sicherung und Qualifizierung des landschaftlich geprägten Freiraumgemenges des Kirchheimer Ringes als Naherholungslandschaft; Herstellung eines zusammenhängenden Wegenetzes mit Anknüpfung an den Stadtgrundriss des Siedlungsraumes" vorgeschlagen (ebd., S. 57, siehe Plan 3.3.2).

3.3.3 Umweltplan | 1999

Der Umweltplan von 1999 bearbeitet die räumlichen Belange des Umweltschutzes für Heidelberg und stellt eine ökologische Gesamtübersicht, für insbesondere die Belange Boden, Wasser und Klima/Luft, dar. Darüber hinaus bereitet er die Zielsetzungen, Entwicklungsaussagen und Maßnahmenschwerpunkte des Umweltschutzes auf und dient dadurch der Identifizierung sowie Bewertung von ökologischen Aspekten und Umweltbelangen durch die kommunale Verwaltung. Die Zielebene des Umweltplanes ist vor allem die gesamtstädtische räumliche Planung. Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden im Umweltplan nachrichtlich dargestellt (Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung 1999, siehe Plan 3.3.3).

Der Stadtteil Kirchheim wird hinsichtlich seiner ökologischen Situation wie folgt beschrieben:

- es existieren Kaltluftentstehungsgebiete in der Ebene mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen
- es existieren klimaökologische Ausgleichsräume mit Bedeutung für die Ventilationsförderung
- Teilbereiche haben eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- es existieren Bereiche mit ökologischem Entwicklungsbedarf sowie Ausgleichsräume für den verdichteten Siedlungsbereich mit gesamtökologischer Funktion

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderung wird ein mittelfristiger Handlungsbedarf für Kirchheim in der „Ergänzung der Gartenzone um Kirchheim" gesehen. Als weitere Handlungsfelder sind dabei angegeben:

- Schaffung einer Pufferzone zwischen Siedlung und landwirtschaftlichen Nutzflächen als Bereich mit gesamtökologischer Funktion (auch Flora und Fauna)
- Verbesserung der Bodenfunktion / Schaffung von Möglichkeiten zur Filterung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Vernetzung von Biotopflächen
- Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Förderung der Streuobstbestände
- Förderung der Kaltluftentstehung durch das Anlegen entsprechender Vegetation (Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung 1999: Anhang 2)

3.3.4 Modell Räumliche Ordnung | 1999

Das Modell Räumliche Ordnung konkretisiert das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß den Vorgaben des Stadtentwicklungsplanes auf der räumlichen Ebene (Stadt Heidelberg 2000). „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 am) 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 2000, S. IV). „Das Modell Räumliche Ordnung vereinigt Ergebnisse aus dem Siedlungsstrukturkonzept (2000), dem Freiflächenstrukturkonzept (2000) und dem Umweltplan (1999) 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. Kirchheim und die zu untersuchende Fläche der Patton Barracks sind davon beeinflusst, da sich ein Korridor der 2. Ordnung zwischen dem Zentrum Kirchheims und dem zentralen Entwicklungsknotenpunkt im Bahnhofsumfeld unmittelbar über die Fläche der Patton Barracks erstreckt (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 Patton Barracks 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 (Stadt Heidelberg 2014a, 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" (ebd., S. 3).

3.3.6 Stadtteilrahmenplan Kirchheim | 1998

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. Der Stadtteilrahmenplan Kirchheim besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 1998 (Stadt Heidelberg 1994, Stadt Heidelberg 1998, siehe Plan 3.3.6).

Folgende generelle Zielaussagen trifft der Stadtteilrahmenplan:

- räumliche Isolation aufheben

- lebendige Mischung im Stadtteil wiedergewinnen
- Kirchheim als Arbeitsplatzstandort stärken: Die Zahl der Beschäftigten ist von der weiteren Nutzungsmischung oder Ausweisung neuer Gewerbegebiete abhängig; (Stadt Heidelberg 1994, S. 26). „Räumlich konzentrieren sich die Arbeitsplätze auf den alten Ortskern und entlang der Bahntrasse im Osten Kirchheims. Die Gewerbeflächenausweisungen in den Neubaugebieten „Im Bieth" und „Am Dorf" werden daran wenig ändern. Kirchheim wird auch in Zukunft ein typischer Wohnstandort bleiben, da die gegenwärtig erkennbaren Planungen keine grundsätzlichen Veränderungen vorsehen" (ebd., S. 31)
- Integration sicherstellen und dabei die Bildung sozialer Brennpunkte beachten
- Defizite in der Infrastruktur, vor allem bei pädagogischen Freizeit- und Betreuungsangeboten, abbauen und diese zukünftig frühzeitig dem Bedarf anpassen
- Stärkung der verkehrlichen Anbindung, sowohl ÖPNV als auch Fuß- und Radverkehr
- Freiräume planerisch sichern

3.4 Formelle Planwerke

3.4.1 Regionalplan Rhein-Neckar | 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.
In der Metropolregion stehen kurz- und mittelfristig militärisch genutzte Flächen in erheblichem Umfang für andere Nutzungen zur Verfügung. Einige der Flächen sind bereits zurückgegeben, es bestehen bislang jedoch noch keine konkreten bauplanungsrechtlichen Vorgaben für eine Folgenutzung. Für andere Areale ist die Aufgabe zwar terminiert, bis zur endgültigen Rückgabe 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 (Verband Region Rhein-Neckar, 2013, S. 50).

Die Konversionsfläche Patton Barracks wird in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan dementsprechend nachrichtlich vollständig als „Entwicklungsfläche militärische Konversion (K)" ausgewiesen (siehe Plan 3.4.1). Zudem sind folgende zeichnerischen Ausweisungen zu finden:
Die Konversionsfläche Patton Barracks grenzt im Osten vollständig an eine nachrichtlich als „Bestand Siedlungsfläche Wohnen (N)" ausgewiesene Flächen. Südlich der Patton Barracks grenzt eine Fläche, welche als „Planung Siedlungsfläche Wohnen (N)" ausgewiesen ist. Weitere angrenzende Flächen sind als „Bestand Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen (N)" ausgewiesen. Südöstlich grenzt die Konversionsfläche an eine als "Regionaler Grünzug (Z)" ausgewiesene Fläche an. Die Speyerer Straße ist als „Großräumige Straßenverbindung (N)" angegeben (ebd.).

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 (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 2015/20 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.

Insgesamt folgt der Flächennutzungsplan dem Leitbild des Nachbarschaftsverbandes als Großstadtregion innerhalb der Ballungsräume der BRD und sieht die Wirtschaftskraft im Vergleich zum Durchschnitt der Bundesrepublik 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 des Umfelds von Patton Barracks das Handlungsfeld 1 „Wohn- und Freiraumqualität schaffen und die Nutzungsmischung sichern und fördern" von besonderer Relevanz ist (ebd., S. 71).

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 den Bereich der Patton Barracks zu benennen:

- 04.01.00 Weststadt - Zwischen dem neuen Personen- und Güterbahnhof, Hebel-Straße (1950)
- 04.01.02 Weststadt - Gewerbegebiet östlich der Speyerer Straße zwischen Czernyring und Rudolf-Diesel-Straße (1995)

- 04.10.00 Weststadt - Neufeststellung von Bau- und Straßenfluchten der Rudolf Diesel Straße und Güteramtsstraße zwischen Speyerer Str. und Czernyring (1960)
- 05.07.00 Südstadt, Sport- und Dauerkleingartenanlage (1977)
- 05.10.00 Südstadt Dauerkleingartenanlage Kirchheimer Loch (1986)
- 07.02.00 Für das Baugebiet im Mörgelwann - Feststellung von Straßen- und Baufluchten (1958)
- 07.08.00 Beiderseits des Kirchheimer Weges (1965)
- 07.08.01 Beiderseits des Kirchheimer Weges – Änderung östlich des Kirchheimer Weges (1974)
- 07.08.03 Beiderseits des Kirchheimer Weges 3. Änderung – Nördlich und Westlich des Harbigwegs (1978)
- 08.16.00 Pfaffengrund - Nördliche des Baumschulenweges – Feuerwache (2006)
- 15.05.00 Bahnstadt - „Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße", Vorhabenbezogener Bebauungsplan (2012)

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. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirchheim – Patton Barracks" wurde am 05.03.2015 im Gemeinderat gefasst (0002/2015/BV), wobei der räumliche Umgriff deutlich über die militärische Konversionsfläche hinausgreift. So umfasst das erweiterte B-Plan-Gebiet neben der 14,8 ha großen Konversionsfläche weitere 13 ha (siehe Kartendarstellung 3.4.3). In diesem Umgebungsbereich liegt nördlich der Unions-Sportplatz und ein Teil der ehemaligen Bahntrasse, südlich das Geschosswohnbaugebiet „Am Mörgelgewann" und die Fläche einer Baumschule sowie östlich die Reihenhausbebauung längs des Kirchheimer Wegs.

3.4.4 Nahverkehrsplan der Stadt Heidelberg (2005-2010)

Entsprechend dem Gesetz über die Planung, Organisation und Gestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs in Baden-Württemberg (BWÖPNVG) haben die zuständigen Aufgabenträger für den öffentlichen Personennahverkehr 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 (Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 2005). 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.
Das Gebiet der Patton Barracks wurde bisher nicht als potenzielle Gewerbe- oder WohnGebietesfläche in die Prognosen des Nahverkehrsplans einbezogen. Ebenso wenig ist es in der darin enthaltenen „Linien-Netz-Neukonzeption (2007)" berücksichtigt. Gegenwärtig besteht eine direkt tangierende Andienung durch die Straßenbahnlinie 26 sowie die Buslinie 33 mit Haltestellen „Rudolf-Diesel-Straße" und „Messplatz" in fußläufiger Entfernung (VRN GmbH 2015). Die Überlegungen zur Erschließung der Konversionsfläche Patton Barracks durch den öffentlichen Personennahverkehr sind in die Fortschreibungen der ÖPNV-Pläne mit einzubringen.

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 (Stadt Heidelberg 2013a).

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat haben in ihren Sitzung vom 11.09.2013 sowie 09.10.2013 die Wohnraumbedarfsanalyse zur Kenntnis genommen (Stadt Heidelberg 2013a). Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen: Bereits heute ist der 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.

Das Gutachten legt vor diesem Hintergrund ausdrücklich nahe, die Potentiale der Konversionsflächen zu nutzen, um einen Teil dieses zusätzlichen Bedarfs zu decken. Die Gebietesstruktur und der Gebäudebestand auf Patton bieten allerdings – entgegen den Gegebenheiten auf den Konversionsarealen Mark Twain Village und Campbell Barracks, Patrick Henry Village und dem US-Hospital – keine solchen wohnbaulichen Potenziale, um einen Beitrag zu den in der Wohnraumbedarfsanalyse formulierten wohnungspolitischen Zielstellungen leisten zu können. Entsprechend lautet die konzeptionelle Vorgabe für Patton die Entwicklung einer „urbanen Wirtschaftsfläche". Wohnen ist auf der Konversionsfläche selbst nicht vorgesehen; hingegen sollen in Teilbereichen des erweiterten B-Plan-Gebietes wohnbauliche Potenziale entwickelt werden.

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 (CIMA Beratung 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 (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, wie Patton Barracks, sollten zudem auch als Standort für lokales Gewerbe und Handwerk entwickelt werden.
Bezüglich der Patton Barracks kommt das Gutachten zu folgenden Empfehlungen:

- die Fläche Patton Barracks erscheint unter dem Aspekt einer gewerblichen Entwicklung insgesamt als diejenige Konversionsfläche mit den wenigsten Einschränkungen und Nachbarschaftskonflikten bei gleichzeitig höchster Eignung. Aus diesem Grund sollten alle anderen Nutzungsinteressen, die ihre Bedarfe in den übrigen Konversionsflächen befriedigen können, in diesem Quartier hinter den gewerblichen zurückstehen. Ein besonderer Vorteil wird dann gesehen, wenn die östlichen Teile von Patton Barracks schwerpunktmäßig ergänzende Einrichtungen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung aufnehmen und die weiteren Nutzungen sich in diese Leitnutzung einordnen (ebd., S.174)
- konkret wird dabei zunächst eine besondere Entwicklungschance in der Erweiterung des Campus II des Technologieparks (Zollhofgarten, Bahnstadt) um Produktions- und Dienstleistungsflächen gesehen: „Durch die gezielte Planung können hier Synergien aus dem Zusammenwirken von Forschung und Entwicklung, der Produktion und ergänzenden Dienstleistungen entstehen und für den Prototypenbau oder frühen Produktionseinrichtungen nutzbar gemacht werden" (ebd., S.166)
- Teilbereich Motorpool (westlicher Teil von Patton Barracks): Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche allen wesentlichen Kriterien entspricht, die an eine vorrangige Entwicklungsfläche für verschiedene gewerbliche Nutzungen zu stellen sind: „Sie eignet sich sowohl für Neuansiedlungen von externen Betrieben, als auch für Bestandsverlagerungen zur Deckung des im Rahmen des Konzeptes ermittelten Flächenbedarfs (siehe oben). Insbesondere ist dabei im westlichen Abschnitt an einen höheren Besatz produzierender Betriebe zu denken (klare Produktionspositionierung eines Gewerbeparks), wobei eine funktionale und städtebauliche Verbindung zum östlichen Teil (FuE) herzustellen ist" (ebd., S.173)

Mit der Realisierungsstudie „Innovation und Produktion organischer Elektronik am Standort Heidelberg" werden die Ausführungen aus dem Wirtschaftsflächenkonzept weiter präzisiert (CIMA Beratung+Management GmbH 2014). Insbesondere liefert die Realisierungsstudie unter Kapitel 5 „Entwicklung geeigneter Standorte" in 5.2 für „Patton / Motorpool" weitergehende Erkenntnisse in der Analyse und zu den konzeptionellen Überlegungen. Die Realisierungsstudie ist Bestandteil der Beschlussfassung des Konversionsausschusses zum Planungsverfahren und Beteiligungskonzeptes Patton/ Motorpool vom 09.07.2014 (BV 0207/2014): „Der Konversionsstandort Patton Barracks/ Motorpool bietet demnach hervorragende Standortvoraussetzungen, insbesondere zur Entwicklung eines innovativen urbanen Wirtschaftsstandorts mit Schwerpunkt Organischer Elektronik und profilbildenden Nutzungen, wie z.B. besonderes Wohnen, Kultur und Freizeit" (BV 0207/2014, S. 3.2). Dabei bieten die westlichen Flächen (Motorpool) Potenzial für Entwicklungsflächen mit Neubau, wohingegen im östlichen Teil eine Entwicklung im Bestand angestrebt wird.
Am 05.03.2015 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchheim-Patton Barracks" (Drucksache 0002/2015/BV). Auf Grundlage der bisher vorliegenden Konzepte und Erkenntnisse wurde als Planungsziel „die Entwicklung innovativer Wirtschaftsflächen" formuliert.

3.5.3 Verkehrsentwicklungsplan | 1994

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Heidelberg wurde vom Gemeinderat der Stadt in seiner Sitzung vom 16.05.1994 beschlossen (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 (Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier 1996).

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

- Anschluss Kirchheims an das Straßenbahnnetz: (Streckenlänge 3,5 km / Investitionssumme 42 Mio. DM / Haltestelle Rudolf-Diesel-Straße in unmittelbarer Nähe der Patton Barracks

Am 10.12.2006 wurde die neue Straßenbahnlinie 26 eingeweiht. Mit einer Länge von 4,4 km tangiert sie unmittelbar die Konversionsfläche Patton Barracks und schließt den Stadtteil Kirchheim an das Zentrum an.

3.5.4 Masterplan 100% Klimaschutz | 2014

Heidelberg beteiligt sich als eine von 19 Modellkommunen bundesweit am Förderprogramm „Masterplan 100% Klimaschutz" des Bundesumweltministeriums. Ziel des Programms ist die klimaneutrale Kommune. Bis 2050 will Heidelberg die CO^2-Emissionen um 95 Prozent reduzieren und den Energiebedarf um die Hälfte senken. Dies will die Stadt gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern sowie zentralen Akteuren der Stadt erreichen (Stadt Heidelberg 2014b). Am 05.06.2014 hat der Gemeinderat den Masterplan 100 % Klimaschutz auf Basis der vom Institut für Energie- und Umweltforschung GmbH (ifeu) erstellten Studie beschlossen.

Im Rahmen dieser Studie wurde eine aktuelle CO^2 Bilanz erstellt und Szenarien zur zukünftigen Entwicklung erarbeitet. Im Hinblick auf die Vision „100% Klimaschutz für 2050 in Heidelberg" wird ein langfristig angelegter Klimaschutzprozess anhand sieben Handlungsfeldern entwickelt. Die für die Handlungsfelder:

- energieeffizientes Bauen und Sanieren
- Mobilität
- Energieversorgung, Energieinfrastruktur und erneuerbare Energien
- Energieeffizienz bei Produkten und Dienstleistungen
- klimaneutrale Universität
- Bildung
- Konsum und Ernährung

aufgezeigten Strategiepfade bilden die Grundlage der künftigen Klimaschutzpolitik für die Stadt Heidelberg. Die im Beteiligungsprozess mit Experten und der Bürgerschaft entstandene Ideensammlung im Anhang des ifeu-Konzeptes wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt die Vorschläge im Hinblick auf Kompatibilität zu anderen Stadtentwicklungszielen, deren Umsetzbarkeit sowie Finanzierung zu prüfen und im Einzelfall Beschlussfassungen herbeizuführen.

3.5.5 Stadtklimaanalyse | 2015

Im Zuge der Umweltvorsorge, speziell bezogen auf den Aspekt des Schutzguts Klima/ Luft, beauftragte die Stadt Heidelberg im Juli 2014 die Projektgemeinschaft GEO-NET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA in Kooperation mit Prof. Dr. Gross (Universität Hannover) mit der Fortschreibung des Stadtklimagutachtens von 1995. Zentrale Elemente sind die flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet auf Basis des mesoskaligen FITNAH Klimamodells sowie deren planungsrelevanter Bewertungen. Methodischer

Ausgangspunkt für die Analyse der klimaökologischen Funktion ist die Gliederung des Stadtgebietes in „bioklimatisch belastete Siedlungsräume (Wirkungsräume) einerseits und Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen andererseits (Ausgleichsräume). Sofern diese Räume nicht unmittelbar aneinander grenzen und die Luftaustauschprozesse stark genug ausgeprägt sind, können linear ausgerichtete, gering überbaute Freiflächen (Kaltluftleitbahnen) beide miteinander verbinden" (GEO-NET & ÖKOPLANA 2015a; S. 7).

Folgende stadtklimatisch wichtige Strukturen wurden als übergeordnete Luftaustauschbereiche in der Heidelberger Gemarkung ausgemacht:

- „der „Neckartäler", eine für die Durchlüftung Heidelbergs sehr effektive und typische Strömung während sommerlicher Hochdrucklagen
- der am östlichen Rand der Südstadt gelegene Bergfriedhof ermöglicht ein Einfließen von Kaltluft aus den bewaldeten Hangbereichen in das Stadtgebiet. Insbesondere die in der Nähe verlaufenden Gleisareale ermöglichen es der Kaltluft, über diese rauigkeitsarmen Strukturen bis in Richtung Bahnhof und weiter in besonders stark belastete Gebiete vorzudringen
- eine dritte Leitbahn verläuft über die Freiflächen zwischen Boxberg und Rohrbach. Vor allem die südöstlichen Siedlungsflächen Rohrbachs können von diesem Luftaustauschbereich profitieren
- hangabfließende Kaltluft aus dem Odenwald wird über Freiflächen des Stadtteils Emmertsgrund kanalisiert und strömt über weiter hangabwärts gelegene Freiflächen in Richtung Bundesstraße und Gewerbegebiet Rohrbach
- im nördlichen Stadtgebiet erfolgt im Mühlbachtal eine Kanalisierung der hangabfließenden Kaltluft
- in dem Hangeinschnitt am Steinberg kommt es ebenfalls zu einer Ansammlung und vermehrtem Abfließen von Kaltluft" (GEO-NET & ÖKOPLANA 2015a, S. 72)

Aus der Abgrenzung von Gunst- und Ungunsträumen sowie der verbindenden Strukturen ergibt sich somit ein komplexes Bild vom Prozesssystem der Luftaustauschströmungen des Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüges in Form einer Klimaanalysekarte. Die Bewertung der Empfindlichkeit dieser Funktionen gegenüber Veränderungen wird in einer Planungshinweiskarte dargestellt. Eine Vorstellung des Klimagutachten erfolgte im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Heidelberg am 15.09.2015.

Für das Areal Patton Barracks ergeben sich aus dem Klimagutachten folgende Erkenntnisse (siehe Plan 3.5.5):

- die Konversionsfläche sowie die angrenzenden Bereiche am Kirchheimer Weg und dem Mörgelgewann bilden den Wirkungsraum (K-W7), der sich am Tag und in der Nacht aufgrund der starken Überbauung sowie Versiegelung als bioklimatisch belastet darstellt
- in der simulierten Nachtsituation wurde eine um 2 Grad Celsius höhere Durchschnittstemperatur im Vergleich zum Heidelberger Durchschnitt ermittelt, das bodennahe Einwirken von Kaltluft ist lediglich in Randbereichen zu beobachten
- vorhandene Grün- und Freiflächen innerhalb des Wirkungsraums weisen somit eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf (GEO-NET & ÖKOPLANA 2015b, S. 60f.). Die Gutachter empfehlen eine Reduzierung der Flächenversiegelung sowie die Erhöhung des Vegetationsanteils durch z.B. Fassaden- und Dachbegrünung

Im Süden der Patton Barracks liegen zwei Ausgleichsräume (K-A2 und K-A3) mit erheblicher Wirkung auf die nördlichen Siedlungsbereiche Kirchheims. Die ca. 69 ha großen Ausgleichsräume werden vorwiegend landwirtschaftlich bzw. für den Betrieb von Sportanlagen genutzt und von Nordost nach Südwest hin von Kaltluft überströmt. Daraus

resultiert eine gute Durchlüftung der nördlich angrenzenden Siedlungsflächen, welche einen Beitrag zum Abbau der nächtlichen Wärmebelastung liefert. Um den bodennahmen Luftaustausch möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollte sich eine weitere bauliche Entwicklung entlang des Kirchheimer Wegs konzentrieren (GEO-NET & ÖKOPLANA 2015b, S. 51).

3.5.5 Energiekonzeption | 2010

Die Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg setzt die Rahmenbedingungen für eine energieeffiziente Entwicklung der Gesamtstadt und setzt anspruchsvolle Ziele und Standards für eine effiziente Energienutzung und umweltfreundliche Energieerzeugung (Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie 2010).

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Bauliches Kulturdenkmal

Der Auszug aus der Kartierung der Bau- und Kunstdenkmale von Heidelberg-Kirchheim, Bereich Speyerer Straße und Kirchheimer Weg verzeichnet keine baulichen Anlagen als Kulturdenkmale nach DSchG (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2014, siehe Plan 3.6.1).

Mit Schreiben vom 27.11.2014 wird die Aufnahme des „Doppelkompagnie-Gebäudes der Infanteriekaserne" (Gebäudes 106) in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg nach §2 DSchG begründet. An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. In der Begründung wird das Gebäude als „besonders eindrucksvolles Beispiel der Kasernenarchitektur (...) im Deutschen Reich ab März 1912" bezeichnet. „Als exemplarischer Vertreter des Bautyps Doppelkompagnie-Gebäude kommt dem Bauwerk wissenschaftliche Bedeutung zu, als qualitätsvolle monumentale Kasernenarchitektur mit klassizistischen Zügen im Sinne Friedrich Weinbrenners künstlerische Bedeutung. Die Nutzung als Kriegsgefangenenlager französischer Offiziere dokumentiert einen wichtigen Teil der Heimatgeschichte Heidelbergs" (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2014).

3.6.2 Archäologisches Kulturdenkmal

Auf der Konversionsfläche Patton Barracks sind nach Auskunft des Kurpfälzischen Museums keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Mit Schreiben vom 08.09.2015 weist Frau Dr. Ludwig vom Kurpfälzischen Museum darauf hin, dass das Kasernenareal Patton Barracks im Westen von der römischen Fernstraße begrenzt wird, deren Verlauf mit der heutigen Speyerer Straße identisch ist. Bodeneingriffe, die an dieses Areal grenzen, müssen archäologisch überwacht werden (Kurpfälzisches Museum 2015).

4 Bestandsanalyse

4.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Grundausrichtung der Bebauungsstruktur orientiert sich an historischen Feldstrukturen und den beiden gesamtstädtisch wichtigen Verkehrsinfrastrukturlinien der Speyerer Straße und des Kirchheimer Wegs. Während sich im Ostteil der Konversionsfläche die Bebauung der alten Kasernenanlage an dem orthogonalen System Kirchheimer Weg/Im Mörgelgewann orientiert, richten sich die Gebäude im Westteil (sog. Motorpool) hauptsächlich parallel zur Speyerer Straße aus. Der Schwarzplan zeigt deutlich die baustrukturelle Zweiteilung der Patton Barracks (siehe Plan 4.1.1).

Diese strukturelle Zweiteilung der Patton Barracks setzt sich in den Nutzungen der Gebäude durch die US-Armee fort. Im Westteil sind vor allem Werk- und Lagerhallen vorzufinden. Im östlichen Teil wurden die Gebäude mehrheitlich als Verwaltungsgebäude genutzt. Zwei der drei ältesten Mannschaftsgebäude wurden von der US-Armee als Unterkunft genutzt. Das zentrale Gebäude 106 wurde als Mannschaftsgebäude gebaut, allerdings durch die alliierten Streitkräfte teilweise zu einem Verwaltungsgebäude umgebaut. Darüber hinaus befinden sich auf den Patton Barracks vier Sonderbauten, die im Sinne von Gemeinschaftseinrichtungen als Theater, OffiziersKasino, Chapel und Sporthalle genutzt wurden (siehe Plan 4.1.2).

Die unterschiedlichen Geschossigkeiten der Gebäude korrespondieren mit den jeweiligen Nutzungen (siehe Plan 4.1.3). Hauptsächlich sind auf den Patton Barracks eingeschossige Gebäude vorzufinden, die teilweise mit kleineren zweigeschossigen An- bzw. Aufbauten kombiniert sind. Die historischen Mannschaftsgebäude, als Verwaltungseinrichtungen oder Unterkunft genutzt, sind mit drei bzw. in Teilen bis zu vier, Geschossen die höchsten Gebäude auf dem Gelände. Die US-Armee hat sich beim Aus- und Weiterbau der Kaserne in der Typologie, wie auch in der Geschossigkeit an diesen historischen Gebäuden orientiert.

Die Entstehungszeit der Patton Barracks kann anhand von vier Bauphasen beschrieben werden. Der Ursprung der Kaserne ist auf die Errichtung eines Exerzierplatzes mit Exerzierhalle zurückzuführen, deren Errichtung vermutlich auf das Jahr 1903 datiert werden kann. Die Auftaktphase umfassender baulicher Tätigkeiten stellt der Ausbau der kaiserzeitlichen Grenadierkaserne bis 1914 dar. Das große Mannschaftsgebäude diente bereits im 1. Weltkrieg als Kriegsgefangenenlager. Nach dem 1. Weltkrieg wurde die Kaserne als Polizeikaserne genutzt. Zwischen 1919 und 1945 wurde die Kaserne weiter ausgebaut. Vor allem mit dem Bau einer neuen Infanteriekaserne ab dem Jahr 1936 dehnte sich die Kaserne mit Stallungen und Werkhallen weiter in westlicher Richtung aus. Nach dem 2. Weltkrieg baute die US-Armee die Kaserne vor allem entlang der Straße „Im Mörgelgewann" bis 1980 weiter aus. Nach 1980 kamen nur noch wenige Gebäude, wie z.B. die Sporthalle und zwei Lagerhallen hinzu (siehe Plan 4.1.4).

4.1.1 Stärken und Schwächen der Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Schwächen

- das Areal weist mehrere stadtstrukturelle Brüche auf
- durch die Aufgabe der militärischen Nutzung ist das Areal funktionslos
- der Bereich des Motorpools ist hinsichtlich der baulichen Nutzung untergenutzt und größtenteils versiegelt

Stärken

- die charakteristische historische Kasernenarchitektur hat sich bis heute vor Ort erhalten

4.2 Freiflächen und Baumbestand

Die Erkenntnisse und Angaben zu den Freiflächen, Versiegelungsflächen und zum Straßennetz basieren auf der Bestandsaufnahme durch NH ProjektStadt. Die Bestandsaufnahme beinhaltete Vor-Ort-Begehungen, Luftbildauswertungen und Ausmessungen von Grundkarten, Lageplänen und Luftbildaufnahmen. Ergänzt werden die Erkenntnisse zu den versiegelten Bereichen durch Angaben aus der „Abfalltechnischen Untersuchung und Versiegelungsuntersuchungen" durch das Büro CDM Smith vom Februar 2016. Der Baumbestand wurde durch das Büro Eiling Ingenieure im August 2014 nach der Methode Visual Tree Assessment (VTA) durch Inaugenscheinnahme vom Boden aus erfasst.

4.2.1 Freiflächen | Versiegelungsflächen

Das Untersuchungsgebiet Patton wird aus zwei Flurstücken gebildet:

- Flurstücknummer 41628, (westlich) 50.853 m²
- Flurstücknummer 2788, (östlich) 97.393 m²

Das entspricht insgesamt einer Fläche von 148.246 m².

Die versiegelten Flächen sind insgesamt sehr weiträumig und nehmen auf der Gesamtfläche ca. 115.000 m² ein, dies entspricht einem Anteil an der Gesamtfläche von ca. 77,5 %. In einer Teilflächenbetrachtung entfallen die Versiegelungsflächen wie folgt auf die Teilbereiche:

- Ehem. Motorpool: ca. 52.900 m², Versiegelungsgrad: 95%
- Ehem. Grenadierkaserne: ca. 58.300 m², Versiegelungsgrad: 76%
- Sportflächenbereich: ca. 3.800 m², Versiegelungsgrad: 23%

Der hohe Anteil an Versiegelungsflächen ist vorrangig auf die Kfz- Aufstell-, Abstell- und Wartungsflächen im Bereich Motorpool sowie dem generell dichten Netz an versiegelten Straßen, Wegen und Parkierungsflächen zurückzuführen. Der Anteil der unversiegelten Freifläche beträgt demnach ca. 33.200 m² an der Gesamtfläche, dies entspricht ca. 22,5 % der Gesamtfläche (siehe Plan 4.2.1).

4.2.2 Freiflächen | Oberflächen

Die Oberflächenbeschaffenheiten der Freiflächen und deren räumliche Verteilung werden in Plan 4.2.2 dargestellt. Die auf den Patton Barracks vorhandenden Versiegelungsflächen sind:

- eine großflächige, zusammenhängende und ungegliederte Kfz-Aufstellfläche und Wartungsflächen (ehem. Motorpool)
- eine großflächige Stellplatzanlage im Norden zwischen Gebäude 109 (Theater) und Gebäude 106 (Denkmalobjekt)
- zwei großflächige Stellplatzanlagen zwischen den Mannschaftsgebäuden 111 und 114 sowie 112 und 115
- kleinere Stellplatzanlagen vor Gebäude 104 (Kasino) und Gebäude 152 (Sporthalle)
- weitere, den einzelnen Gebäuden zugeordnete Stellplätze
- ein an den Gebäudestrukturen orientiertes Straßennetz, teilweise straßenbegleitend mit befestigten Gehwegen
- die Gebäudegrundflächen der Bestandsgebäude

Die Versiegelungsflächen lassen sich hierbei nach Art der Oberflächenbeschaffenheit (Versiegelungsoberdecken) wie folgt beschreiben (gerundete ca. Angaben):

- Schwarzdecken (Asphaltflächen): 59.500 m²
- Betondecken: 19.200 m²
- Betonpflaster: 6.000 m²
- Kopfsteinpflaster: 1.600 m²
- sonstige Beläge (Sand/Kies/Asche): 1.100 m²

Die Gebäudegrundflächen (Hauptgebäude, ohne untergeordnete Bauwerk) umfassen ca. 27.500 m² (17,5%). Zu bemerken ist, dass stellenweise die versiegelten Oberflächen von verschiedenartiger Materialbeschaffenheit in

Schichten übereinander lagern. Der Zustand der Versiegelungsdecken ist nach Inaugenscheinnahme allgemein als schlecht bis sehr schlecht zu beschreiben. Die mittlere Mächtigkeit des Schichtenaufbaus der Oberflächen wird gemäß der Untersuchungen CDM Smith (2016a) wie folgt angegeben:

- Auffüllungsmaterialien: 1,07 m
- Tragschicht: 0,12 m
- Betonschicht: 0,15 m
- Asphaltschicht: 0,08 m

Weitergehende Erkenntnisse zur Beschaffenheit und Mächtigkeit des Deckenaufbaus können den Bohrprofilen der Untersuchungen von CDM Smith (2016a) entnommen werden.

Die unversiegelten Grün- und Freiflächen nehmen ca. 33.200 m² ein. Eine Beschreibung der Grün- und Freiflächen unter ökologischem Gesichtspunkten ist der Biotoptypenkartierung zu entnehmen (vgl. Kap. 4.3.1). Als unversiegelte Freiflächen sind drei größere zusammenhängende Grünflächen auf dem Gelände vorzufinden:

- die Sportfläche mit Zierrasen im zentralen südlichen Bereich
- eine Zierrasenfläche mit angrenzenden Heckenbestand im Vorfeld des Theatergebäudes (Gebäude 109)
- eine zentral gelegene Grünfläche mit Baumbestand im Umfeld der Chapel

Daneben umsäumen i.d.R. schmale Grünstreifen im unmittelbaren Abstandsflächenbereich die Gebäude. Die Mannschaftsgebäude verfügen teilweise auch über zugeordnete kleinere, parkähnliche Grünanlagen (Baum- und Heckenbestände). Die Außengrenzen von Patton Barracks werden gesäumt von Grünstreifen mit Baum- und Heckenzaunbeständen.

Die direkte Umgebung des Areals wird geprägt durch das sog. „Sportband" längs der Speyerer Straße im Süden der Stadt. Der Bebauungsstreifen des Mörgelgewanns trennt Patton Barracks von landwirtschaftlich genutzten Flächen in südlicher Richtung (Kirchheim). In nördlicher Richtung finden sich neben dem Unions-Sportplatz (Ascheplatz) im Bereich des aufgelassenen Bahndammes eine Kleingartensiedlung sowie naturbelassene Flächen mit Ruderalvegetation vor, darunter auch ein Kleinbiotop nach §32 NatSchG (Hecke – Bahndamm – Kirchheimer Weg/Speyerer Straße, Fläche mit 1.782 m²).

4.2.3 Baumbestand

Die Erfassung des Baumbestandes erfolgte im August 2014 durch EILING Ingenieure GmbH im Auftrag der Stadt Heidelberg nach der Methode Visual Tree Assessment (VTA) durch Inaugenscheinnahme vom Boden aus. In Einzelfällen wurde ein Fernglas verwendet. Die Erfassung erfolgte im belaubten Zustand unter Verwendung der mit dem Landschafts- und Forstamt der Stadt Heidelberg abgestimmten Parameter. Das Gutachten wurde am 05.12.2014 abgeschlossen (Eiling Ingenieure GmbH 2014). Die Datenübergabe erfolgte in Abstimmung mit dem Vermessungsamt der Stadt Heidelberg.

Der Baumbestand auf dem Konversionsgelände umfasst zum Zeitpunkt der Untersuchung 151 Bäume verschiedener Arten und von unterschiedlichem Vitalitätszustand (siehe Plan 4.2.3.1 und 4.2.3.2). Der erfasste Baumbestand beinhaltet auch die Bäume außerhalb der Zaunanlage längs der Speyerer Straße.
Der Gutachter formuliert für diese Anzahl der Bäume 103 Handlungsempfehlungen:

- Fällung: 11

- Kronenpflege: 24
- Lichtraumprofil herstellen: 2
- verkürzte Kontrollen: 14
- eingehende Untersuchung: 12
- Gebäude freischneiden: 17
- Einkürzung von Kronenteilen: 13
- Totholz entfernen: 6
- Massaria Untersuchung: 4

Die zur Übernahme in das Baumkataster verzeichneten Bäume der Patton Barracks sind wie folgt kartiert (siehe Plan 4.2.3.2 Vitalitätszustand):

- 85 Zukunftsbäume
- 57 Bäume mit Handlungsbedarf
- 9 Fällbäume

Im Zeitraum August 2014 bis Juli 2015 wurden durch den Regiebetrieb Gartenbau Maßnahmen zur Verkehrssicherung und Baumpflege durchgeführt. So wurden vereinzelt Bäume gefällt und Baumkronen zurückgeschnitten. Zukünftig soll im Rahmen der Baumkontrollen durch den Regiebetrieb Gartenbau der Baumbestand geprüft werden. Sobald sich die Flächen in Eigentum der Stadt Heidelberg befinden, sollen weitere Vitalitätsprüfungen vorgenommen und der überprüfte Baumbestand in das Baumkataster der Stadt Heidelberg eingepflegt werden.

4.2.4 Vorhandenes Straßennetz/ Ruhender Verkehr

Das Gebiet ist durch den MIV über die Speyerer Straße sowie den Kirchheimer Weg an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege gut angeschlossen. Die äußere Erschließung im ÖPNV erfolgt mittels der Straßenbahnlinie 26 sowie Buslinie 33 über die Haltestellen „Rudolf-Diesel-Straße" und „Messplatz" in fußläufiger Entfernung (siehe Plan 4.2.4.1) (VRN GmbH 2015). Das vorhandene Straßennetz orientiert sich im östlichen Bereich des Areals an der Bebauungsstruktur der Kasernengebäude. Im westlichen Bereich des ehemaligen Motorpools sind keine Wegetrassen vorhanden, vielmehr werden die versiegelten Asphalt und Betonflächen in markierten Bereichen vom ruhenden bzw. fließenden Verkehr provisorisch geordnet. Vereinzelte Mauer- und Zaunanlagen untergliedern das Areal in Funktionsbereiche (siehe Plan 4.2.4.2).

Eine ausführliche ingenieurstechnische Bestandserhebung und -bewertung wurde bisher nicht durchgeführt. Die Inaugenscheinnahme der Flächen im Rahmen einer orientierenden Erstbegehung ergibt folgendes Bild: Der Großteil der Versiegelungsflächen befindet sich in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand. Dies zeigt sich vor allem anhand diverser Risse im Boden. Die Schwarzdecke des großen zentralen Parkplatzes im Norden zwischen Theatergebäude (Gebäude 109) und Gebäude 106 (Denkmalobjekt) ist sehr wellig und uneben.

Die Betonflächen im Bereich Motorpool weisen eine noch weitgehend intakte Oberfläche auf, mit allerdings deutlich sichtbaren Spuren einer intensiven Kfz-affinen Vornutzung (Ruß-, Öl- und Teerspuren). Die Betonplatten im Umfeld des Kasinogebäudes (Gebäude 104) sind teilweise rissig.
Die noch wenigen sichtbaren Kopfsteinpflasterbereiche sind in relativ gutem äußeren Zustand, allerdings macht sich auch hier bei fehlender Befahrung der Oberflächen Pflanzbewuchs breit.

Den besten Zustand weisen die Schwarzdecken im nördlichen Bereich des Motorpools auf, die offensichtlich auf ein jüngeres Herstellungs- bzw. Erneuerungsdatum der Straßenoberflächen zurückzuführen sind. Dem entgegen ist der Zustand der Schwarzdecken und der Oberflächen generell im Bereich der ehem. Grenadierkaserne als schlecht zu bezeichnen mit brüchigen und welligen Strukturen bzw. bereits vereinzeltem Vegetationsüberzug. Auch durchstößt vielerorts der Wurzelbereich hochstämmiger Bäume bereits die Versiegelungsflächen, v.a. die Schwarzdecken.

Zaunanlage

Das gesamte Konversionsgelände wird von rund 1.800 m Zaunanlage umgeben, unterbrochen von den zwei Haupteingängen an der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg. Am Kircheimer Weg handelt es sich um einen Stahlbetonzaun mit Sandsteinverkleidung und Stahlgitterelementen. Die restliche Zaunanlage besteht aus einfachem Stabgitterzaun, stellenweise verkleidet mit einer Sichtschutzplane. Vertiefende Untersuchungen zur Zaunanlage wurden bisher nicht durchgeführt.

4.2.5 Stärken und Schwächen der Freiflächen und Baumbestands

Schwächen

- der hohe Versiegelungsgrad bei gleichzeitig geringer baulicher Ausnutzung stellt eine wesentliche Schwäche des Gebietes dar
- der bauliche Zustand der Versiegelungsflächen ist i.d.R schlecht bis sehr schlecht mit deutlichen Gestaltungsdefiziten
- die kaum vernetzten unversiegelten Grünflächen auf dem Gelände sind in einem ungepflegten Zustand, mit erkennbarer Tendenz der weiteren Verwilderung
- die Umzäunung des Geländes stellt eine zusätzliche Barriere dar

Stärken

- als Stärke kann der vorhandene Grünflächenanteil soweit vorhanden gewertet werden. Insbesondere die mögliche Verknüpfung vorhandener, ökologisch wertvoller Grünflächen mit der naturnahmen Aufwertung vorhandener bzw. neu zu schaffender Grünflächen bieten Anknüpfungspunkte für die weitere Freiflächengestaltung und stellen wirkungsvolle Ansätze zur Vernetzung mit der freien Landschaft dar
- eine weitere Stärke des Gebietes kann punktuell im Baumbestand gesehen werden. Der Baumbestand ist an einigen Stellen alleenartig ausgeformt und unterstreicht den Gebietesprägenden Charakter des historischen Teilbereichs
- auch der Baumbestand längs der Speyerer Straße wirkt Gebietesprägend und kann als erhaltenswert eingestuft werden

4.3 Arten- und Biotopbestand

Die Erfassung des Arten- und Biotopbestands erfolgte im Rahmen eines bio-ökologischen Gutachtens, welches durch das Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung im Jahr 2014 erarbeitet wurde. Ergänzt wird die Erhebung des Artenbestands durch Untersuchungen zur Fledermauspopulation durch Frau Dipl.-Biologin Heinz (August 2015).

4.3.1 Biotoptypen

Die Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen erfolgte nach der Systematik LUBW (siehe Plan 4.3.1) und verzeichnet die Grünflächen überwiegend als Zierrasen. Der Zustand des Zierrasens konnte zum Zeitpunkt der Erhebung

2014 als lediglich „kaum verwildert" beschrieben werden. Daneben existieren im östlichen Bereich im Umfeld des Gebäudebestandes der ehem. Grenadierkaserne größere Gartenflächen. Die Gartenflächen sind zu einem größeren Teil von Heckenzäunen bzw. Hecken mit standorttypischer Artenzusammensetzung umsäumt. Eine Inaugenscheinnahme im Mai 2015 zeigt offensichtliche Anzeichen von Verwilderung aufgrund unterlassener Grün- und Freiflächenpflege auf den Zierrasen- und Gartenflächen.

An größeren Baumarten sind überwiegend heimische und nicht-heimische Laubbäume wie Silberahorn, Rosskastanie und Platanen, vereinzelt auch heimische Nadelbäume vorzufinden.

4.3.2 Artenschutz

Fauna

In unmittelbarer Umgebung zum Untersuchungsgebiet befinden sich keine FFH-Gebiete (nach der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie), keine Vogelschutzgebiete (Natura 2000) und keine Naturschutzgebiete (NSG). Im Bereich des ehemaligen Bahndammes liegt im Nordosten von Patton Barracks das „besonders geschützte Biotopgebiet (§ 32 NatSchG) Hecke – Bahndamm – Kirchheimer Weg/Speyerer Straße" (Biotop-Nr. 166182210135) (Bioplan GmbH 2015).

Avifauna (Vögel)

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigt sich mit 43 Vogelarten relativ artenreich. Für etwa 60% der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten, wobei es sich bei den Brutvögeln um überwiegend typische Arten im Siedlungsbereich handelt.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Brutvögeln hervorzuheben: Turmfalke, Türkenfalke, Grünspecht, Star, Haussperling, Girling und Bluthänfling. Brutplätze dieser Arten finden sich in Gebäuden, Bäumen und Baumhöhlen.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Nahrungsgästen der Umgebung hervorzuheben: Weißstorch, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wanderfalke, Rauchschwalbe, Mauersegler, Gartenrotschwanz, Pirol und Dohle.

Von den übrigen Arten als erwähnenswert werden benannt: eine Brutkolonie von Straßentauben mit mind. 15 Brutpaaren und Schwarmgrößen über 80 Tieren in Gebäude 113, Ringeltauben, Halsbandsittiche und Stieglitze als Nahrungsgäste, Baum- und Wiesenpieper als Durchzügler; desweiteren eine Nachtigall mit Brutplatz westlich der Speyerer Straße und relativ zahlreiche Hausrotschwänze als Gebäudebrüter.
Bei den übrigen im Gebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten. Entfallender Lebensraum muss durch artenspezifische Ausgleichsmaßnahmen und durch baurechtlichen Grünausgleich wiederhergestellt werden. Bei Verlust von Wohn- und Niststätten an Gebäuden sind als bestandsstützende Maßnahme neue Wohn- und Niststätten im Zuge von Gebäudeneubauten/ Sanierungen zu realisieren.

Heuschrecken

Auf der untersuchten Fläche wurden insgesamt 5 Heuschreckenarten nachgewiesen. Mit der Blauflügeligen Ödlandschrecke steht davon eine Art als gefährdete Art auf der Roten Liste Baden-Württembergs. Die Blauflügelige Ödlandschrecke wurde vereinzelt mit insgesamt geringer Populationsdichte in kleinen Bereichen des Untersuchungs-gebietes

vorgefunden, bevorzugt auch auf Standorten mit Versiegelungsflächen. Der Gutachter geht hierbei davon aus, „dass ein größerer Anteil aktueller Fundstellen erst in der jüngsten Vergangenheit nach der Aufgabe der Gebietesnutzungen als Habitat genutzt wurde" (Bioplan GmbH 2015, S.13). Diese Aussage bezieht sich auch auf die weiteren vier vorgefundenen Arten. Diese vier Arten sind in Baden-Württemberg weit verbreitet und besitzen eine gute bis sehr gute Ausbreitungsfähigkeit.

Weitere Erkenntnisse sind:
Insgesamt kommt es zwischen den einzelnen Grünflächen des Gebietes zu starken Variationen bei der Häufigkeit und der Vielfalt der Heuschreckenarten. Generell bevorzugt sind sonnige Bereiche, insbesondere Versiegelungsbereiche mit spärlichem Pflanzbewuchs. Die Verschattungsbereiche der Gebäude und Gehölze werden gemieden. Ebenso eher gemieden wird der Sportflächenbereich. Es ist davon auszugehen, dass sich die Populationen nach Aufgabe der militärischen Nutzung aus den verschiedenen Himmelsrichtungen kommend auf der Fläche niedergelassen haben.

In der Bewertung des Artenspektrums kommt der Gutachter zu folgender Feststellung: „Insgesamt wurde im Gebiet ein für den Naturraum stark eingeschränktes Artenspektrum der Heuschreckenfauna erfasst. (...) Das kleine Artenspektrum und die geringe Häufigkeit der meisten Arten weist auf Einschränkungen bei der Vielfalt der Standorte und der Lebensraumausbildungen sowie eine erst in jüngster Vergangenheit erfolgte Besiedlung hin. Das Gebiet besitzt insgesamt wegen der geringen Artenvielfalt und dem Vorkommen von nur einer wertgebenden Art, der in geringer Populationsdichte auftretenden geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke, eine geringe regionale Bedeutung für die Artengruppe der Heuschrecken" (ebd., S.14).

Reptilien

Der Untersuchungsbereich erstreckte sich über Patton Barracks sowie angrenzende Ausgleichsflächen der Bahnstadt (Bahndamm). Hierbei konnten insgesamt 43 Mauereidechsen nachgewiesen werden, mit einer starken räumlichen Konzentration im Norden und Nord-Osten im Übergangsbereich zu den angrenzenden Ausgleichsflächen. Bemerkenswert ist die geringe Zahl adulter Exemplare (5 Männchen, 2 Weibchen), was auf die erst kürzlich begonnene Besiedelung der Flächen Hinweise gibt. Bevorzugt erfolgt die Besiedelung längs linearer Strukturen wie Mauern und Straßenrändern. Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden (Bioplan GmbH 2015).

Fledermäuse

Im Zeitraum April bis Juli 2015 wurde in mehreren Tages- und Nachtbegehungen das Vorhandensein von Fledermauspopulationen untersucht und festgestellt. Folgende Fragestellungen standen dabei im Vordergrund:

- 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?

Es konnten 3 Fledermausarten nachgewiesen werden. Hinweise auf ein Wochenstubenquartier gab es keine. Die Jagdaktivitäten beschränkten sich weitgehend auf den östlichen Teil der Konversionsfläche. Die Fledermäuse jagten dabei fast ausschließlich entlang der Baumbestände und der angrenzenden Grünflächen. Aus der westlichen Hälfte

des Areals liegen nur wenige Nachweise vor.

Dem östlichen Teil des Areals kommt neben der Bedeutung als Jagdgebiet auch eine Funktion als Trittsteinbiotop zwischen dem „Kirchheimer Loch" im Osten sowie den Bahnstadt-Ausgleichsflächen und den daran angrenzenden Gehölzbeständen im Norden und Nordwesten zu. Dabei stellen die vorhandenen Baumbestände und Baumreichen wichtige vernetzende Strukturen dar, die den Fledermäusen als Orientierungspunkte und Leitlinien dienen. Im Rahmen der Untersuchungen wurden in fünf exemplarisch ausgewählten Gebäuden die Dachstühle kontrolliert. Trotz überwiegend guter Eignung der Dachbereiche konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. In einer tabellarischen Übersicht wird eine Einschätzung zur Eignung als Fledermausquartier für alle Hauptgebäude des Konversionsareals gegeben.

Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse in Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden können sein:

- Einbau von sog. „Fledermaussteinen" (spezielle Fledermauskästen aus Beton) in das Mauerwerk
- Anbringen von Fledermausbrettern oder Fledermauskästen an der Hauswand
- Schaffung von Einflug- und Einschlupfmöglichkeiten in Zwischendächer und ungenutzte Dachräume
- Dehnungsfugen stellenweise offen lassen

4.3.3 Stärken und Schwächen des Arten- und Biotopbestands

Eine Feststellung von Stärken und Schwächen des Arten- und Biotopbestands obliegt vorrangig der jeweiligen Betrachtungsperspektive. Ökologische Belange und entwicklungspolitische Interessen können hier bei gleicher Ausgangslage der Gegebenheiten und nach Maßgabe objektiver Bewertungsmasstäbe zu unterschiedlichen Einschätzungen gelangen. Aus ökologischer Sicht bieten die vorhandenen Grünflächen gute Ansätze, die biologische Vielfalt im städtischen Raum nachhaltig zu entwickeln.

Folgende Sachverhalte können festgehalten werden:

- es befinden sich keine FFH- und/oder Natura 2000-Gebiete und/oder Naturschutzgebiete in unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsgebietes
- erkennbar sind Anzeichen von Verwilderung aufgrund unterlassener Grün- und Freiflächenpflege
- die Avifauna (Vögel) ist relativ artenreich, das Gebiet dient auch als Brutrevier unter anderem für Arten der Roten Liste Baden-Württemberg
- Geringe Artenvielfalt an Heuschrecken und geringe Populationsdichte der schützenswerten Blauflügeligen Ödlandschrecke
- Mauereidechsen sind vorhanden, allerdings mit geringer männlicher Population
- es konnten 3 Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Areal als Jagdrevier nutzen

4.4 Nahversorgung

Die Fläche Patton Barracks als militärische Sonderbaufläche weist keine Nahversorgungseinrichtungen auf. Auch die Nahversorgungssituation im Umfeld der Konversionsfläche ist unzureichend. In unmittelbar fußläufiger Entfernung befinden sich lediglich einige wenige Gastronomiebetriebe sowie eine Apotheke im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. An der nördlichen Raumkante führt der aufgelassene ehemalige Bahndammbereich fußläufig in den neuen Stadtteil Bahnstadt über. Dort gibt es derzeit außer zwei Bäckerei-Verkaufsstellen noch keine Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ein Nahversorgungszentrum nördlich des Gadamerplatzes befindet sich im Bau. Hier werden im Erdgeschoss auf rund 14.000 Quadratmetern zwei große Lebensmittelbetriebe, ein Drogeriemarkt sowie

kleinflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entstehen. Vorgesehen sind u.a. eine Apotheke, ein Geldinstitut sowie Gastronomie. Auch ein Ärztehaus ist in Planung. Das Nahversorgungszentrum wird voraussichtlich im Jahr 2017 fertiggestellt. Mit diesem Angebot soll die Grund- und Nahversorgung für zukünftige Nutzer auf dem ehemaligen Konversionsareal und für die Bewohner des Wohngebietes „Im Mörgelgewann" und am „Kirchheimer Weg" gewährleistet werden. Als weitere nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel) gibt es im Ortskern von Kirchheim einen Vollsortimenter und einen Discounter, welche mit der Straßenbahnlinie 26 erreicht werden können.

4.4.1 Stärken und Schwächen bezüglich der Nahversorgung

Im jetzigen Zustand ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes im Hinblick auf die Nahversorgung nicht gewährleistet. Ziel der Planung ist die Schaffung einer modernen, urbanen Wirtschaftsfläche. Flächenpotenziale auf dem Kasernenareal sind sowohl im Bestand als auch für Neubauten gegeben, um ein adäquates Angebot der Nahversorgung in der Zukunft sicherstellen zu können.

4.5 Soziale Infrastruktur

Gemeinbedarfseinrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) sind auf dem Konversionsareal nicht vorhanden. Weitere öffentliche Einrichtungen, deren Gebäude nunmehr leer stehen, waren auf den Bedarf der US-Armee ausgerichtet. Zu nennen sind hier die Gebäude Nr. 104 (Kasino, Veranstaltungszentrum), Nr. 109 (Theater) und Nr. 152 (Sporthalle). Die Nachnutzungspotenziale dieser Gebäude als Gebietes- bzw. ortsteilbezogene Infrastruktureinrichtungen stehen im Kontext der gesamtplanerischen Überlegungen.

Im direkten Umfeld der Konversionsfläche, insbesondere im südlich angrenzenden Bereich, befinden sich mehrere Sportanlagen diverser Sportvereine sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daneben gibt es in unmittelbarer Nähe vier Spielplätze (zwei davon in der angrenzenden Bahnstadt) sowie drei Kinderbetreuungseinrichten, wovon sich wiederum zwei in der Bahnstadt sowie eine im Wohngebiet „Im Mörgelgewann" (Caritasverband) befinden (siehe Plan 4.5).

4.5.1 Stärken und Schwächen bezüglich der sozialen Infrastruktur

Die Umsetzung baulicher Potenziale für soziale oder sozio-kulturelle, z.B. in den Erdgeschoßbereichen von Bestandsgebäuden, bedarf im Kontext der Konzeption einer urbanen Wirtschaftsfläche der weiteren Überprüfung. Solche Einrichtungen können z.B. arbeitsplatznahe Kindertagesstätten, soziale Treffpunkte und Restaurationsbetriebe sein.

Die Sporthalle befindet sich in einem allgemein guten Zustand und kann nachgenutzt werden. Anknüpfend an die bestehende Sporthalle kann das bereits vorhandene Sportband von Süden her in das neue Quartier hereingeführt werden und somit zur Belebung des Quartiers, z.B. auch an den Wochenenden, beitragen.

4.6 Technische Infrastruktur

Auf der Konversionsfläche sind alle technischen Medien vorhanden oder können aus der unmittelbaren Umgebung angeschlossen werden. Die innere Erschließung bzw. das Versorgungsnetz der US-Streitkräfte erfolgte überwiegend im Ringerschließungssystem. Die Planwerke zu den Medien Fernwärme, Strom, Gas und Wasser, die den Stadtwerken Heidelberg vorliegen, stehen alle unter dem Vorbehalt fehlender Lagegenauigkeiten bzw. verfälschter Darstellungen.

Die in diesem Bericht erfassten Tatbestände und Einschätzungen zu den diversen technischen Infrastrukturen resultieren aus Abstimmungsgesprächen mit den Vertretern der Stadtwerke Heidelberg und dem Abwasserzweckverband.

Die Verortung der einzelnen Leitungstrassen wird aus den Plänen 4.6.1 zur Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung sowie 4.6.2 zur Wärme- sowie Stromversorgung ersichtlich. Die Dokumentation der Leitungen nach Lage und Baualter gilt aus Sicht der Stadtwerke als unvollständig und teilweise auch widersprüchlich. Der Kenntnisstand der Stadtwerke Heidelberg über Alter und Zustand der Leitungen ist generell gering.

Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen mindestens 30-40 Jahre alt sind, teilweise auch älter. Solange kein belastbares städtebauliches Nutzungs- und Bebauungskonzept vorliegt, wird auf weitergehende, kostenintensive Untersuchungen zu Lage und Zustand der Leitungen verzichtet. Nach Maßgabe der Nutzungsüberlegungen des Städtebaulichen Entwurfs ist von einem kompletten Neuaufbau des gesamten Leitungsnetzes aller Medien auszugehen.

Grundbuchliche Eintragungen bzw. Sicherungen zu Gunsten der Versorgungsträger sind nicht bekannt und müssten bei der Grundstücksneubildung bzw. der Weiterveräußerung von Grundstücken Berücksichtigung finden. Diese grundbuchlichen Belastungen können in Zusammenhang mit der Ausweisung von nicht-überbaubaren Flächen Einfluss auf den jeweiligen Grundstückwert nehmen.

Strom

Das Stromnetz Patton Barracks wird aus dem 6kV-Netz der Konversionsfläche Südstadt gespeist. Die Zielnetzplanung sieht eine Überführung in das 20kV-Netz der Stadt Heidelberg vor. Die Übergabestellen vom städtischen Netz in den Kasernenbereich sind vom Umspannwerk im Süden kommend bekannt und sollen für eine Neuentwicklung genutzt werden. Die Kapazitäten der Leitungen in der Speyerstraße sind bereits durch die Erschließung der Bahnstadt ausgelastet, womit diese Leitungen nicht zur Erschließung des Kasernareals zur Verfügung stehen. Es sind 5 Trafostationen vorhanden, wobei 2 Trafostationen aufgrund des Zustandes und Baualters von den Stadtwerken als erhaltenswert eingestuft werden. Die Trafostationen im Bereich Motorpool werden voraussichtlich nicht an ihrem Standort gehalten werden können. Das neu zu konzipierende Netz zur Stromversorgung wird sich in der Führung der Trassen maßgeblich an den städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung orientieren (Neubauflächen und Bestandsgebiete).

Fernwärme

Das Konversionsgebiet liegt in einem Fernwärmesatzungsgebiet und somit an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen (Stadt Heidelberg 2006). Übergabestellen liegen an der Speyerer Straße und am Kirchheimer Weg. Nach Kenntnisstand der Stadtwerke ist das Fernwärmenetz auf der Konversionsfläche unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten komplett zu erneuern. Ein neuer Anschluss aus Süden (Mörgelgewann) wäre denkbar, wobei die Leistungsabgabe der Bestandsleitung im Mörgelgewann alleine als nicht ausreichend einzuschätzen ist.

Gas

Es sind keine Gasleitungen auf dem Areal bekannt. Die Stadtwerke Heidelberg beabsichtigen nicht, ein Gasnetz neu zu verlegen. Eventuelle Bedarfe an Gasversorgung müssen durch lokale, stationäre Versorgungseinrichtungen abgedeckt werden.

Wasser

Das Leitungsnetz für Frischwasser auf dem Kasernenareal ist nicht mehr brauchbar und muss durch ein neues Netz ersetzt werden. Der Rückbau alter bzw. die Neuverlegung neuer Versorgungsleitungen wird notwendig. Erhalten bleiben die vorhandenen Wasserleitungen im Straßenraum der Speyerer Straße, des Kirchheimer Wegs und

des Mörgelgewanns. Von diesen Anschlusspunkten aus kann das neue Wasserleitungsnetz im Gebiet erschlossen werden. Die Leitungsdimensionierung wird maßgeblich durch die Löschwasserversorgung für die geplanten Nutzungen auf dem Areal bestimmt.

Abwassersystem

Die Erkenntnisse zum Abwassersystem basieren auf einer Bestandserfassung im Auftrag des Staatlichen Hochbauamtes Heidelberg im Jahr 2010 (Eiling Ingenieure 2010). Im Rahmen der Untersuchung wurden eine Befahrung des Mischwassernetzes und hydraulische Berechnungen durchgeführt, mit dem Ziel eines Sanierungskonzeptes (Vorplanung) mit Kostenschätzung. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden: Die Liegenschaft wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Das Entwässerungssystem besteht aus 121 Haltungen und 113 Schächten mit einer Kanalnetzlänge von ca. 4.000 m. Der weitaus größte Teil der Kanäle weist kleinere Durchmesser bis max. 400 mm auf. Außerhalb der Liegenschaft liegen in der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg Hauptsammler des Abwasserzwecksverbands.

Für die untersuchten 116 Haltungen wurde ein Handlungsbedarf für ca. 80% der Haltungen festgestellt. Von den untersuchten Schächten wurden 51 Schächte (ca. 45%) mit unterschiedlich starken Mängeln erfasst. Des Weiteren wurden als Sonderbauwerke 6 Fett- und Ölabscheideanlagen mit starken Verschmutzungen und Ölschichtstärken vermerkt.

Es existieren 4 Anschlussstellen für Abwasser im Kirchheimer Weg, 2 Anschlüsse im Mörgelgewann und 1 Anschluss in der Speyerer Straße. Die umliegende Mischwasserkanalisation kann das anfallende Abwasser von Patton Barracks voraussichtlich aufnehmen. Die zu erwartenden Flächenentsiegelungen vergrößern die Versickerungsfähigkeit (vorbehaltlich der Ergebnisse zur Versickerungsfähigkeit) und können das Mischsystem weiter entlasten. Die Weiternutzung der vorhandenen Kanalisation ist in Abhängigkeit von der Neuerschließung und den neu zu schaffenden Baufeldern zu bewerten. Während im westlichen Teil (ehemals Motorpool) von einer kompletten Neuerschließung auszugehen ist, können im östlichen Teil bei einer gebäudebestandsorientierten Entwicklung zumindest Teile der Kanalisation erhalten bleiben.

Die Nutzung des vorhandenen Abwasserkanalsystems obliegt noch weiteren Untersuchungen. Jedoch wird sich auch dieses Kanalnetz mit neuen Verbindungskanälen bzw. Anschlüssen an den Rahmenbedingungen der Neuerschliessung orientieren müssen.

Telekommunikationsleitungen

Telekommunikationsanlagen der Telekom sind vorhanden und in einem Lageplan verzeichnet. Bei der Neukonzeptionierung des Gebietes soll eine flächendeckende Breitband-/ Glasfaserkabelversorgung sichergestellt werden.

4.6.1 Stärken und Schwächen bezüglich der technischen Infrastruktur

Die technischen Infrastrukturen zeigen bei den auf dem Areal vorhandenen Medien deutliche Schwächen.

- Nach Maßgabe technischer Standards und Regelwerke und mit Blick auf die Anforderungen der Wirtschaftlichkeit bei einer zivilen Nachnutzung sind die vorhandenen Infrastrukturen im Bestand nach Zustand, Dimensionierung und räumlicher Lage nicht oder nur mit starken Einschränkungen gebrauchsfähig
- ein Großteil der Leitungstrassen ist nach Lage und räumlicher Verteilung nicht mit den planerischen Überlegungen zur Neukonzeptionierung des Gesamtareals vereinbar
- die Dimensionierung für Strom und Fernwärme ist gerade in Hinblick auf die Erfordernisse einer technologie-

orientierten, urbanen Wirtschaftsfläche unzureichend

- aufgrund der Anlage der Versorgungsleitungen als Ringerschließungssystem werden die vorhandenen Leitungen für Strom, Gas und Wasser bei der zivilen, privatwirtschaftlichen Nachnutzung nicht nutzbar sein
- die Zielnetzplanung der Versorgungsträger wird sich an der Neukonzeptionierung orientieren. Das Versorgungsnetz wird daher absehbar in weiten Teilen neu aufgebaut werden müssen
- es ist davon auszugehen, dass das aufgegebene Leitungssystem und Kabelnetz weitgehend im Boden verbleibt. Ein (Teil-)Rückbau wäre mit nicht unerheblichen zusätzlichen Kosten verbunden

Stärken:

- die Neuerschließung technischer Infrastruktur auf den Patton Barracks aus dem umliegenden städtischen Netz kann über bereits vorhandene Anschlussstellen erfolgen
- Teile des Abwassernetzes können gegebenenfalls weitergenutzt werden

4.7 Immissionen und Lärm

Die Situation des Plangebietes in Bezug auf den Schallschutz wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung (Untersuchungsstufe 1) durch das Büro WSW & Partner im Auftrag des Stadtplanungsamtes Heidelberg von Herbst 2014 bis Frühjahr 2015 untersucht (WSW & Partner 2015) (siehe Pläne 4.7.1 sowie 4.7.2). Die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes und eines ausführlichen schallschutztechnischen Gutachtens sowie deren Überführung in einen Bebauungsplan sollen in einer zweiten Untersuchungsstufe zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Angesichts der Tatsache, dass die Konkretisierung eines städtebaulichen Konzepts zum Untersuchungszeitpunkt noch nicht vorlag, orientierte sich die Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Situation am Bestand bzw. an der freien Schallausbreitung bei vollständiger Beräumung des Konversionsgeländes.

Als Schallquellen wirken auf die Konversionsfläche Patton Barracks ein:

- die Speyerer Straße (L 600a) westlich der Konversionsfläche
- der Kirchheimer Weg östlich der Konversionsfläche
- die Straßenbahn im Kirchheimer Weg
- in größerer Entfernung die Eisenbahnstrecken 4000 und 4100 nördlich und östlich der Konversionsfläche
- vorhandene Sport- und Freizeitanlagen nördlich und südlich der Konversionsfläche
- vorhandene gewerbliche Nutzungen westlich und nördlich der Konversionsfläche
- die Feuerwache im Nordwesten (ebd.)

Beurteilung der Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm Tag

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) wird im inneren Bereich der Konversionsfläche der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Entlang des Kirchheimer Weges und der Speyerer Straße treten Über-schreitungen des Orientierungswertes auf. Die höchsten Pegel werden in Zuordnung zur stark belasteten Speyerer Straße ermittelt und betragen bis zu 69 dB(A) an den der Speyerer Straße zugewandten Fassaden der Gebäude. An den von der Speyerer Straße abgewandten Fassaden dieser Gebäude treten deutlich geringere Pegel auf. Teilweise wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Im Einwirkungsbereich des Kirchheimer Weges und der Stadtbahn wird an der nächstgelegenen Fassade ein Pegel von bis zu 66 dB(A) erreicht. An den abgewandten Gebäudefassaden wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten. An den weiter im Gebiet gelegenen Gebäuden wird der Orientierungswert ebenfalls eingehalten.

Beurteilung der Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm Nacht

In der Nacht wird nahezu im gesamten Plangebiet der Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Neben den Straßen hat hier auch der Schienenverkehrslärm (Strecken 4000 und 4100, Stadtbahn) Einfluss auf den Gesamtpegel. Im Inneren des PlanGebietes liegen die Immissionen zwischen 44 und 50 dB(A). Die höchsten Belastungen treten entlang der Speyerer Straße und des Kirchheimer Weges auf. Die Überlagerung des Straßen- und Schienenverkehrslärms führt hier zu Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A). Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 14 dB(A) überschritten.

Am Tag wirken die pegelbestimmenden Schallquellen von Westen nach Osten ein, so dass auf der ungünstigen Berechnungshöhe von 8 m über Gelände auch am Tag nahezu im gesamten Plangebiet der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete überschritten wird. In der Erdgeschosszone stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der besseren Bodendämpfung günstiger dar. Im mittleren Bereich der Konversionsfläche wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

In der Nacht wird im gesamten Plangebiet der Orientierungswert von 45 db(A) für Allgemeine Wohngebiete sowohl auf der Berechnungshöhe von 2 m als auch von 8 m überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) wird auf einer Berechnungshöhe von 2 m im Inneren des Gebietes eingehalten. Auf der Berechnungshöhe von 8 m über Gelände wird auch dieser Wert nahezu im gesamten Gebiet überschritten.

Die Schalltechnischen Untersuchungen durch das Büro WSW & Partner geben eine Ersteinschätzung ohne detaillierte, rechnerische Betrachtung der einzelnen Nutzungen wider:

- Feuerwache: Vom Grundsatz her ist von einer schalltechnischen Verträglichkeit auszugehen, da im Umfeld der Feuerwache in vergleichbarer Entfernung Wohnnutzungen vorhanden sind. Um möglicherweise dennoch vorhandenes Konfliktpotenzial zu vermeiden, ist es aus schalltechnischer Sicht sinnvoll, nächstgelegen zu der Feuerwache auf die Planung eines Allgemeinen WohnGebietes zu verzichten, wie dies auch aus Sicht des Verkehrslärms empfohlen wird
- Gewerbliche Nutzungen: Bei einer Nutzung der Flächen entsprechend den in den Gewerbegebieten üblichen Emissionen und unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen ist davon auszugehen, dass eine schalltechnische Verträglichkeit mit zukünftigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet gegeben ist. Sonderfälle könnten hier Randbereiche im Norden und Westen darstellen, wo Tankstellennutzung bzw. Restaurantnutzung auch in den Nachtzeiten intensive Nutzungen mit Überschreitungen der Grenzwerte erwarten lassen. Eine detaillierte Untersuchung bei Konkretisierung der Planung wird erforderlich
- Sportlärm: Durch parallele Einwirkungen der Sportflächen im Norden und im Süden sind im wesentlichen Bereich der Konversionsfläche Überschreitungen des Immissionsrichtwerts tags innerhalb der Ruhezeiten zu erwarten

Als mögliche Schallschutzmaßnahmen kommen auf Grundlage der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung und unter Berücksichtigung anderer fachplanerischer Belange und städtebaulicher Grundüberlegungen insbesondere in Frage:

- Differenzierte BauGebietesausweisung bzw. Nutzungsgliederung
- aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. durch Schallschutzwände oder Erdwälle in unmittelbarer Nähe der Emissionsquelle oder des Immissionsortes, auch Lärmschutzbebauung, denkbar
- Grundrissorientierung (z.B. Orientierung von Fenstern und Aufenthaltsräumen) bzw. bauliche Maßnahmen

(verglaste Loggien, 2. Fassade o.ä.) an den den Emissionsquellen zugewandten Fassaden

- passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verbesserung der Schalldämmung von Außenbauteilen) für die Bereiche, in denen Überschreitungen der Orientierungswerte verbleiben

4.7.1 Stärken und Schwächen bezüglich Immissionen und Lärm

Schwächen

- Lärmeinwirkungen von Straßen- und Schienenverkehr
- Lärmeinwirkungen von gewerblichen Nutzungen im Umfeld
- Lärmeinwirkungen der Feuerwache
- mögliche Einwirkungen von Sportlärm

Stärken

- ein künftiges Gewerbegebiet ist grundsätzlich lärmresistenter
- eine Reduzierung der Lärmbelastung bzw. eine Vermeidung des Einwirkens auf das Untersuchungsgebiet ist durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Konversionsentwicklung möglich
- die Neubebauung auf den Wirtschaftsflächen längs der Speyerer Straße kann die Funktion eines Lärmriegels auch für die weiter innenliegenden Bereiche einnehmen

4.8 Altlasten

Zur Abschätzung des Altlastenverdachts und damit in Zusammenhang stehender abfalltechnischer Fragestellungen kann auf verschiedene Quellen und Dokumente zurückgegriffen werden. Dies sind im Einzelnen (in chronologischer Reihenfolge):

- Aktenvermerk US-Liegenschaften. Erfassung altlastenverdächtiger Flächen; Begehung der Liegenschaften am 20.09.2012, erstellt vom Umweltamt der Stadt Heidelberg (Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie 2012a)
- „Environmental Status Report Patton Barracks" vom 13.01.2014, erstellt im Auftrag der US-Armee (Installation Management Command Europe Region Sembach) in englischer Sprache (US-Army 2014)
- Schreiben vom 01.04.2014 mit Auskunft aus dem Altlastenkataster für die Grundstücke Flst. Nr. 41628 u. 2788, Patton Barracks, durch das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Auszüge aus dem Altlastenkataster mit Erfassung altlastenverdächtiger Flächen im Stadtkreis Heidelberg, Stand: 13.02.2013) (Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie 2014)
- Orientierende Begehungen zu Altlastenverdachtsflächen durch die NH ProjektStadt (Mai 2014)
- „Erfassung und Erstbewertung kontaminationsverdächtiger Flächen der ehemaligen US-Liegenschaft Patton Barracks (Phase I)" vom 27.11.2014, erstellt durch das HBA Heidelberg und CDM Smith Consult GmbH (CDM Smith Consult GmbH 2014)
- Stellungnahme der OFD-NI/ Mull & Partner zum Endbericht Phase I mit Beurteilung und Empfehlungen zur Einleitung der Phase IIa-Untersuchungen vom 03.02.2015 (OFD NI 2015)
- Konzept für weitere Maßnahmen Boden- und Grundwasserschutz, erstellt durch OFD-NI/ Mull & Partner vom 30.04.2015 (mit tabellarischer Darstellung des Untersuchungskonzepts, Lageplan der KVF und Ansatzpunkten für Rammkernsondierung)
- Abfalltechnische Untersuchung und Versiegelungsuntersuchung ehem. US-Liegenschaft Patton Barracks, Speyerer Straße, Heidelberg, erstellt durch CDM Smith GmbH, 17.02.2016 (CDM Smith 2016a)

- Orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung kontaminationsverdächtiger Flächen (Phase IIa) ehem. US Liegenschaft Patton Barracks Speyerer Straße, Heidelberg, erstellt durch CDM Smith GmbH, 23.02.2016 (CDM Smith 2016b) (Entwurfsfassung, u.a. Bodenluftuntersuchungen noch offen)

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind 21 Teilflächen als Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) ausgewiesen. Die Verdachtsflächen konzentrieren sich auf den westlichen Bereich, ehem. Motorpool. Neben flächenhafter Verdachtsmomente, insbesondere auf der großen ehem. Kfz-Abstellfläche (Betonfläche), sind punktuelle weitere KVF vornehmlich im Bereich technischer Einrichtungen (z. B. Fahrzeugwartungshallen, Waschplätze, Tankstellen, Benzinlager) zu verorten. Des Weiteren kann eine größere Altablagerung (ehem. Kiesgrube Kirchheimer Weg) nachgewiesen werden. Der weitere Umgang mit diesen KVF im Bodenschutz- und Altlastenkataster (Weiterführung, Löschung, nachrichtlicher Hinweis) wird in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Altlastenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie als zuständige Untere Bodenschutzbehörde bewertet. Weiterer Handlungsbedarf im Sinne der Altlastenbearbeitung wird durch die Untere Bodenschutzbehörde festgelegt.

Die Phase I-Untersuchungen wurden im Zeitraum Juni bis September 2014 durchgeführt. Die Gutachter gingen bei der Erfassung der Verdachtsflächen von insgesamt 64 KVF aus, wobei es sich vorrangig um technische Einrichtungen handelt, wie z. B. Benzinlager, Heizöltanks, Fettabscheider, Gefahrstofflager. In Zusammenhang mit den Phase I- Untersuchungen und der Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen ist darüber hinaus der Hinweis auf sechs umwelttechnische Untersuchungen zu geben. Diese erfolgten im Zeitraum 1990 bis 2013 im Auftrag der US-Armee, wobei bereits 24 der o.g. 64 KVF weitergehenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen mit einer größeren Anzahl an Bohrsondierungen unterzogen wurden. In diesem Zusammenhang wurden darüber hinaus auch Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Nähere Beschreibungen und Ergebnisse dieser Untersuchungen können dem Phase I-Bericht von CDM Smith (2014, Kap. 4.8, S. 28-41) entnommen werden.

Nach Abschluss der Phase I-Untersuchungen verbleiben aus den zunächst 64 KVF noch 39 KVF, die generell eine Weiterführung der Untersuchungen erforderlich machen (sog. Flächenkategorie E: Flächen mit weiterem Untersuchungsbedarf). CDM Smith sieht aufgrund der ehemaligen Nutzung, der verwendeten Stoffe und den z. T. vorliegenden Informationen hinsichtlich der eingelagerten Stoffmengen weiteren Handlungsbedarf für 36 KVF (Phase IIa-Untersuchungen). Für 3 KVF werden weitergehende Bodenuntersuchungen gegenwärtig für nicht zielführend angesehen. Erst bei einer möglichen Nutzungsänderung wäre für diese KVF eine Neubewertung der Gefährdungssituation vorzunehmen. Die verbleibenden 25 KVF werden der Kategorie A (kein weiterer Handlungsbedarf) zugeordnet.
In der Stellungnahme zum Endbericht Phase I modifizieren OFD-NI und Mull & Partner die Schlussfolgerungen und Empfehlungen von CDM Smith/ HBA im Hinblick auf das weitere Vorgehen für Phase IIa-Untersuchungen (OFD NI 2015). Es verbleiben als KVF der Kategorie E mit weiterem Untersuchungsbedarf insbesondere alle Tankstellenbereiche und ehemaligen Fahrzeugwartungshallen, die Benzinlager sowie Waschplätze. Die Altöltanks (Unterflur), Gefahrstofflager und Transformatoren-Gebäude werden mehrheitlich der A-Kategorie zugeordnet. Ebenso wird aus Sicht der OFD-NI/ Mull & Partner kein weiterer Handlungsbedarf für die Altablagerung ehemalige Kiesgrube Kirchheimer Weg gesehen. Der große, betonierte Kfz-Abstellplatz wird der B-Kategorie zugewiesen, von dem gegenwärtig keine Gefährdung ausgeht, der aber bei Nutzungsänderung oder Infrastrukturmaßnahmen einer Neubewertung, mit möglicherweise neuem Handlungsbedarf, unterzogen werden muss. Die Kategorie D (Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich) bleibt vorerst unbesetzt. Die Einzellistung und Verortung der verzeichneten KVF kann der Übersichtsdarstellung in der Stellungnahme OFD/ Mull & Partner entnommen werden (siehe OFD Niedersachsen 2015).

In Fortführung der Empfehlungen aus der Stellungnahme Phase I legen OFD-NI/ Mull & Partner ein „Konzept für weitere Maßnahmen Boden- und Grundwasserschutz" vor. Dieses wurde mit dem Umweltamt der Stadt Heidelberg

abgestimmt und bildete in Verbindung mit dem von NH ProjektStadt ausgearbeitetem Leistungsbild zur Durchführung der abfalltechnischen Untersuchung die Grundlage der Phase IIa-Untersuchungen. Aus dem Konzept geht hervor, dass die OFD-NI weiteren Untersuchungsbedarf für 26 KVF sieht. Für 24 KVF werden keine weiteren Untersuchungen gefordert, da es sich um Flächen handelt, bei denen aus der Nutzung, dem Zustand und den hydrogeologischen Bedingungen kein Gefahrenverdacht abzuleiten ist (Kategorie A). Darunter fällt auch die ehemalige Kiesgruppe am Kirchheimer Weg. Das Auffüllmaterial ist unbekannt. Da die Grube zwischen 1880 und 1910 verfüllt worden ist, gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass mit umweltschädlichen Verfüllungsmaterialien aus der Kriegszeit zu rechnen ist. Es ist im Fall von Bodenaushub mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen, jedoch besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Altlastenbearbeitung.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Phase IIa-Untersuchung wird eine erneute, orientierende Gefährdungsabschätzung im Sinne BBodSchG bzw. BBodSchV vorgenommen. Der vorrangig zu betrachtenden Wirkungspfad ist der Pfad Boden – Grundwasser. Es werden die Schutzgüter Mensch (Wirkungspfad Boden – Mensch) und Grundwasser (Wirkungspfad Boden – Grundwasser) betrachtet.

Der Umfang der Untersuchungen (Untersuchungsparameter Boden) umfasst Rammkernsondierungen, Baggerschurfe und Bodenluftuntersuchungen. Die Untersuchungsparameter sind für die Benzinlager und die ehem. Tankstellen MKW und AKW (BTEX und Testbenzine), Leichtflüssigkeitsabscheider noch zusätzlich auf PAK. Die Gebäude der Fahrzeugwartung und die ehem. Waschplätze werden auf MKW und PAK untersucht. Auf dem gesamten Areal befinden sich Geländeauffüllungen, die z.T. belastet sind.

Die umwelttechnischen Untersuchungen der Phase IIa wurden an insgesamt 27 KVF der Flächenkategorie E (weiterer Untersuchungsbedarf) durchgeführt (Boden- und Bodenluftuntersuchungen). Es handelt sich hierbei vorrangig um technische Einbauten, bei denen durch den Umgang mit wassergefährdenden, organischen Schadstoffen eine Verunreinigung des Untergrundes nicht auszuschließen ist. Das potenzielle Schadstoffinventar umfasst die typischen Stoffgruppen anthropogener Auffüllmengen (Schwermetalle, Arsen, PAK) sowie aufgrund der bekannten Vornutzung als Motorpool (Technikbereiche) die Stoffgruppen der Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), der aromatischen Kohlenwasserstoffe (AKW) und leichtflüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe (LCKW). Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und zur Entnahme von Material- und Bodenproben wurden insgesamt 109 Bohrsondierungen und 11 Baggerschürfe ausgeführt (66 Bohrsondierungen und 3 Baggerschürfe für Phase IIa-Untersuchungen, 43 Bohrsondierungen und 8 Baggerschürfe für abfalltechnische Untersuchungen) (CDM Smith 2016b).

Die Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung können wie folgt zusammengefasst werden: Im überwiegenden Teil der untersuchten Verdachtsflächen sind nur geringe und unauffällige Gehalte nutzungsspezifischer Parameter (MKW, PAK, LCKW) festzustellen. Kleinräumige Stoffeinträge durch MKW führen nicht zu einer differenzierten Bewertungssituation. Erhöhte Parameter an PAK hängen vermutlich mit der heterogenen Verteilung in der Auffüllung zusammen. Auf keiner KVF wurden handlungsrelevant erhöhte Schadstoffgehalte ermittelt, die eine Gefährdung des Grundwassers begründen. Dies wird auch durch den großen Flurabstand von ca. 10-12 Meter unter Geländeoberkante begünstigt. Aus den nur lokal ausgeprägten Schadstoffgehalten resultiert überwiegend eine abfalltechnische Problematik. Auch ohne weiteren Kontaminationsverdacht ist bei Eingriffen in den Oberboden mit einem Aushubmaterial zu rechnen, für das höhere Entsorgungskosten zu kalkulieren sind. Dies hängt mit der ca. 1,0 Meter mächtigen Auffüllung zusammen (CDM Smith 2016b).

Nach Auswertung der Gelände- und Labordaten wurden die KVF entsprechend den Arbeitshilfen für Boden- und Grundwasserschutz des Bundes Flächenkategorien zugeordnet (vgl. Kap. 4.9.). Der Phase IIa-Untersuchungsbericht (Entwurf) schließt mit folgenden Empfehlungen ab: Auf 26 KVF wurden keine oder nur geringe und nicht

handlungsrelevante Schadstoffbelastungen des Untergrunds festgestellt. Die Untersuchungsergebnisse der einzelnen KVF geben keinen Hinweis auf einen nutzungsbedingten Eintrag von (Schad-)Stoffen in den Untergrund, der eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Mensch darstellt. Die KVF werden in die Flächenkategorie A eingestuft. Eine uneingeschränkte Nutzung ist möglich. Auf 7 KVF wurden kleinräumig Kontaminationen festgestellt, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt und für die bekannte geplante Nutzung keine Gefährdung darstellen. Eine Neubewertung dieser 7 KVF ist bei Nutzungsänderung oder bei Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

Zum Stichtag 30.04.2016 liegen auf keiner KVF konkrete Hinweise auf Kontaminationen vor, die zur Gefährdungsabschätzung weitergehende Detailuntersuchungen (Phase IIb) der Expositionspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser erforderlich machen würden. Es besteht keine Notwendigkeit zur Einleitung weitergehender Gefahrenerforschungsmaßnahmen. Nach den bisher durchgeführten Untersuchungen zeichnet sich kein Sanierungsbedarf im Sinne des BBodSchG ab. Bei Nutzungsänderungen kann sich ggfs. weiterer Handlungsbedarf ergeben. So kann in zukünftigen Freiflächen ggfs. bereichsweise der Austausch von Boden von der zuständigen Fachbehörde gefordert werden.

4.9 Abfalltechnische- und Versiegelungsuntersuchung

In Ergänzung der Phase IIa-Untersuchung wurde das Gutachterbüro CDM Smith zeitgleich mit den „Abfalltechnischen Untersuchungen und Versiegelungsuntersuchungen" beauftragt. Mit dieser sog. „Kombinierten Beauftragung der Phase IIa-Untersuchungen, abfalltechnischer Untersuchungen und Untersuchungen der Versiegelungsflächen" soll ein umfassendes Bild über alle altlasten- und abfalltechnisch relevanten Sachverhalte gewonnen werden. Insbesondere sollen auch diejenigen Flächen im Bereich Motorpool, die bereits im Auftrag der US-Armee in den 1990er und 2000er Jahren umwelttechnisch untersucht wurden, abermals zumindest stichprobenhaft, einer aktuellen Untersuchung unter abfalltechnischen Gesichtspunkten unterzogen werden.

Im Rahmen geplanter Erschließungsmaßnahmen fällt belasteter Aushub an, der einer abfalltechnischen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden muss. Zielsetzung der Erkundung waren eine flächendeckende orientierende abfalltechnische Untersuchung sowie Versiegelungsuntersuchung, um zeitnah zivile Folgenutzungen für alle Teilbereiche des Gesamtareals vorzubereiten. Mit Hilfe der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung sollen die Kosten für die Verwertung, der bei den Bautätigkeiten anfallenden Bodenaushubmaterialien und Bauschuttfraktionen aus abzutragenden Versiegelungen, erstmalig grob abgeschätzt werden. Hierzu wurde von der NH ProjektStadt ein mit der Stadt Heidelberg abgestimmtes Untersuchungskonzept ausgearbeitet, welches durch CDM Smith umgesetzt wurde.

Die Feldarbeiten wurden zwischen dem 20.10.2015 und dem 18.11.2015 durchgeführt. Die Baggerschürfe wurden am 03.11.2015 durch die Firma InduRec durchgeführt und durch CDM Smith fachtechnisch begleitet. Die Auswertung vorhandener Unterlagen ergab Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln (Bomben, Munition) im Planungsbereich. Aufgrund dessen wurden einige Ansatzpunkte für die Bohrsondierungen vom Büro CEG Consulting-Engineers-Göttig, Worms, auf Kampfmittel frei gemessen. Im Zuge der abfalltechnischen Untersuchungen wurden insgesamt 47 Bohrsondierungen abgeteuft und 9 Baggerschürfe ausgeführt (CDM Smith 2016a). Die Laborergebnisse der Bodenproben aus:

- Bohrsondierungen in den Auffüllungshorizonten
- Mischproben des gewachsenen Bodens (5 Proben) (anstehender Untergrund)
- Probematerial der Tragschicht (unter Straßen und Plätzen)
- Betonfläche (Bauschuttproben)
- Schwarzdecken im Straßenbereich

werden im Untersuchungsbericht in Tabellenwerken wiedergegeben.

Die Analyseergebnisse entsorgungsrelevanter Parameter gemäß VwV Boden BW werden in die Zuordnungskategorien (Einbauklassen) Z 0 -> Z 2 zugeordnet. Bei Überschreitung der Z 2-Werte wurden die Ergänzungsparameter gemäß Deponieverordnung (DeponieV) untersucht, um eine Zuordnung in die Deponieklassen vornehmen zu können.

Die Einstufung der Proben und Bodenmischproben aus Baggerschürfen aus dem Auffüllungshorizont nach Zuordnungsklassen ergibt folgendes Bild:

- 14 Proben Zuordnung Z 0 (freier Einbau)
- 8 Proben Zuordnung Z 1.1 (Einbau in technischen Bauwerken)
- 6 Proben Zuordnung Z 1.2 (Einbau in technischen Bauwerken unter günstigen hydrogeol. Voraussetzungen)
- 9 Proben Zuordnung Z 2 (eingeschränkter Einbau, mit definierten technische Sicherungsmaßnahmen)
- 7 Proben Zuordnung > Z 2 (kein Einbau, Entsorgung auf Deponie)

Bei einer Oberflächenmischprobe auf dem Aschesportplatz konnten keine Dioxine/Furane nachgewiesen werden. Die Analyseergebnisse spiegeln den heterogenen Aufbau des Aushubmaterials wieder, der bei den geplanten Aushubarbeiten für die Erschließung zu erwarten ist. Bodenmaterial bis zu einer Einstufung bis maximal Z 1.2 lässt die Möglichkeit des Wiedereinbaus in wasserdurchlässiger Bauweise vor Ort, unter Berücksichtigung der Vorgaben der VwV-Boden, zu. Das Bodenmaterial mit einer Einstufung Z 2 oder >Z 2 muss dagegen deponietechnisch entsorgt oder verwertet werden.
Die mittlere Mächtigkeit der Verfüllungs- und Versiegelungsflächen wird wie folgt angegeben:

- Auffüllungsmaterial: 1,07 Meter
- Tragschicht: 0,12 Meter
- Beton: 0,15 Meter
- Asphalt: 0,083 Meter

Aus den errechneten Mittelwerten von Verfüllungsmächtigkeiten in Verbindung mit der abfalltechnischen Zuordnung sowie den Materialien aus Beton, Tragschicht und Schwarzdecken konnte eine erste orientierende Tonnagemenge ermittelt werden (CDM Smith 2016a).
Für die konkrete Entsorgung von Aushubmaterial wird abfalltechnisch seitens des Entsorgers und Deponiebetreibers eine repräsentative Deklarationsanalytik gefordert. Hierbei ist zumeist eine Haldenbeprobung zu empfehlen, die eine verlässliche Auskunft über die tatsächlichen Schadstoffgehalte des Aushubmaterials ergibt.

4.10 Kampfmittel

Die BImA hat die Oberfinanzdirektion Niedersachsen mit der Erstellung von historischen Erkundungen für das Untersuchungsgebiet beauftragt. Die OFD-NI hat ihrerseits die Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH mit der Erstellung einer historisch-genetischen Kurzrekonstruktion (HgKurzR) zum Kampfmittelverdacht beauftragt. Ein Bericht wurde erstmalig am 18.11.2013 fertig gestellt. Aufgrund der Erkenntnisse aus einer neuerlichen Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg wurden OFD-NI/ Mull & Partner mit einer Überarbeitung der HgKurzR beauftragt. Den folgenden Ausführungen liegt der überarbeitete Bericht der HgKurzR Patton Barracks incl. NATO-Motorpool vom 16.02.2015 zugrunde (Mull & Partner 2015).

Als relevanter Betrachtungszeitraum wird der Beginn der militärischen Nutzung bis Anfang der 1950er Jahre

angesehen. Hinweise auf einen Verdacht von Boden- und Grundwasserkontaminationen werden ebenfalls erfasst. Grundlage der Verdachtsflächenausweisung sind die Archivalien, Hinweise aus der Literatur und Luftbildauswertungen. Dazu wurden die Archivaliendatenbank des Bundes, die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, eine Luftangriffsvorauswertung (auch KMBD Baden-Württemberg), Literatur ausgewertet und Anfragen an Behörden gestellt. Eine Luftbildauswertung zu kampfmittelrelevanten Objekten und kampfmittelverdächtigen Flächen wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg in den Jahren 2005 und 2015 vorgenommen.

In den Schilderungen der Kriegsereignisse gibt es keine Hinweise, die Rückschlüsse auf das Vorhandensein von Kampfmitteln in erwähnenswertem Umfang im Untersuchungsgebiet zulassen. Luftangriffe verursachten im Stadtgebiet von Heidelberg generell nur kleinere Schäden, räumlich konzentriert an den Eisenbahnlinien. Kampfhandlungen im Bereich des Untersuchungsgebietes finden in den ausgewerteten Unterlagen keine Erwähnung. So sind auch keine Schäden durch Artilleriebeschuss in der damaligen Grenadier-Kaserne bekannt. Hingegen werden basierend auf Erkenntnissen aus der multitemporalen Luftbildauswertung im Auftrag des KMBD (mit Schreiben vom 14.01.2015) in der HgKurzR aus dem Verursachungsszenarium „Luftangriffe" drei kampfmittelverdächtige Flächenbereiche identifiziert und als KMVF 1-3, Sprengbombenabwurfgebiet, ausgewiesen (siehe Plan 4.10). Es handelt sich hierbei zum einen um einen Bombentrichter auf der südlichen Grenze des Gebietes. Nach der Methodik des KMBD umfasst der Trichter in Hinblick auf mögliche Blindgänger einen Sicherheitsradius von 50 m. Des Weiteren werden zwei „bombardierte Bereiche" im Südwesten des heutigen Motorpools ausgewiesen, mit der Vermutung, dass dort insgesamt fünf Gebäude durch die Einwirkung von Stabbrandbomben zerstört wurden. Hier ist mit Bombenblindgängern in den Auffüllungsschichten zu rechnen. Die KMVF 1-3 entsprechen nach der Arbeitshilfe Kampfmittelräumung (des Bundes) der Kategorie 2: „Auf der Fläche werden Kampfmittel vermutet. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf". Die Kampfmittelverdachtsflächen sind vor erdeingreifenden Maßnahmen im Rahmen der Flächenentwicklung durch eine Fachfirma zu sondieren.

Aus den weiteren Verursachungsszenarien „Bodenkämpfe", „militärischer Regelbetrieb", „Munitionsvernichtung" sowie „Munitionslagerung und -produktion" lässt sich kein weiterer Kampfmittelverdacht ableiten. In Hinblick auf den Verdacht von Boden-/Grundwasserkontaminationen wird aus den Erkenntnissen der hier durchgeführten Untersuchungen auf zwei Flächenbereiche hingewiesen: Hohlformen (Grabenanlagen, Feuerlöschbecken) im Bereich des NATO-Motorpools und die großen Kfz-Stellflächen und Wartungsflächen, ebenfalls im Bereich des NATO-Motorpools. Die diesbezüglichen Untersuchungen obliegen der Altlastenthematik (siehe Kapitel 4.8).

Für das Untersuchungsgebiet wurden drei Kampfmittelverdachtsflächen (Flächenbombardements) mit der Empfehlung zu weiteren Untersuchungen ausgewiesen. Die drei Verdachtsflächen umfassen insgesamt ca. 11.500 m² (ca. 8% der Gesamtfläche). Anhaltspunkte für hierdurch verursachte weitere Bodenkontaminationen sind nicht bekannt. Die Erkundung der auf den Verdachtsflächen vermuteten Kampfmittel kann durch Einsatz moderner Sondierungsverfahren wie Geomagnetik oder TDEM effizient durchgeführt werden.

4.10.1 Kritische Würdigung von Altlasten, Abfalltechnik sowie Kampfmittel

Die Themenfelder Altlasten, Abfalltechnik (mit Versiegelungsflächen) und Kampfmittel können im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen kritisch gewürdigt und als Teil einer umfassenderen Risikobewertung herangezogen werden.

Die Art und Intensität der bekannten Vornutzungen auf den Patton Barracks, insbesondere dem ehemaligen Bereich Motorpool, lässt eine größere Anzahl von Kontaminationsverdachtsflächen vermuten. Nach Abschluss der Phase IIa-Untersuchungen kann festgestellt werden, dass sich für eine Vielzahl der ursprünglich ausgewiesenen

KVF der Altlastenverdacht nicht bestätigt hat. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Gefährdungspotenziale im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes für das Grundwasser über das Sickerwasser gegeben (Wirkungspfad Boden – Wasser). Auch für den Wirkungspfad Boden – Mensch konnten im Rahmen orientierender Untersuchungen keine konkreten Hinweise für Gefährdungspotenziale ermittelt werden, die nach dem gegenwärtigen Stand der Planungs- und Nutzungsüberlegungen weitergehende Detailuntersuchungen erforderlich machen würden. Die noch verbleibenden KVF sind überschaubar und lokalisierbar.

Weiterer Handlungsbedarf bzw. Maßnahmen des Altlastenmanagements sind abhängig von der tatsächlichen zukünftigen Nutzung und können in Zusammenarbeit zwischen der Eigentümerin BImA, der Stadt Heidelberg sowie deren jeweiligen Beauftragten und den zuständigen Behörden koordiniert bzw. durchgeführt werden. Gleichfalls ist die Anzahl an KVF überschaubar und lokalisierbar. Weitere Maßnahmen der Kampfmitteluntersuchung und ggfs. der Kampfmittelbeseitigung (Überprüfung von Anomalien) müssen vor erdeingreifenden Maßnahmen durchgeführt werden. Die KVF stehen einer baulichen Entwicklung nicht entgegen. Üblicherweise trägt der Grundstückseigentümer die Kosten der Kampfmitteluntersuchungen.

Die Schwächen des Gebietes sind in erster Linie unter abfalltechnischen Gesichtspunkten und der damit verbundenen Kostenunsicherheit zu sehen. Das orientierende Untersuchungsraster der abfalltechnischen Untersuchungen zeigt inhomogene Auffüllschichten. Es ist zu erwarten, dass ein beachtlicher Anteil an Erdmassen aus den Auffüllschichten nicht vor Ort verbaut werden kann. Verlässliche Entsorgungskosten können erst im Zuge der Baumaßnahmen ermittelt werden, wobei punktuelle Belastungsmomente auf den jeweiligen Baufeldern deutlich divergieren können. Größere Flächenbereiche fallen in die Zuordnungsklassen Z 2 und >Z 2 gemäß VwV Boden Baden-Württemberg. Nach Maßgabe der städtebaulichen Planung ist für Erschließungs- und Baumaßnahmen mit erhöhtem Kostenaufwand für den Ausbau, den Transport zur Deponie und der Entsorgung zu rechnen. In diesem Zusammenhang werden auch Maßnahmen der Aushubüberwachung inklusive Dokumentation und der Haldenbeprobung notwendig.

4.11 Gebäude

Die NH ProjektStadt hat im Zeitraum von April bis Juli 2014 eine Bestandsanalyse aller Hauptgebäude durchgeführt. Die Bestandsanalyse beruht auf der Sichtung der von der BImA (Unterlagen des Staatlichen Hochbauamts Heidelberg) in digitaler Form zur Verfügung gestellten Planunterlagen sowie der Begehung aller Gebäude. Es hat eine Begehung aller Geschosse mit Keller, Dachgeschossen und Spitzböden, soweit zugänglich, stattgefunden. Die Bestandsanalyse beinhaltet eine allgemeine Gebäudeuntersuchung unter bautechnischen und architektonischen Aspekten. Dabei finden alle Gegebenheiten Berücksichtigung, die im Rahmen einer Gebäudebegehung und der Auswertung von Bestandsplänen erkannt und erfasst werden können. Dies können beispielsweise sein Grundriss- und Nutzungsänderungen, Sanierungszustände bzw. Reparaturstau, besondere Einbauten, Hinweise auf Bauschäden, energetische Ersteinschätzung und Hinweise auf Gebäudeschadstoffe. Auch finden Gesichtspunkte der besonderen Gebäudenutzung der US-Streitkräfte wie bspw. eine Büronutzung von Keller- oder Dachgeschossflächen Erwähnung, deren Genehmigungsfähigkeit nach deutschen Normen und Richtlinien in Frage zu stellen wären.

Die Ergebnisse der Sichtung von Daten und Unterlagen sowie aus den Gebäudebegehungen werden in den nach Gebäudenummern sortierten Gebäudesteckbriefen dargelegt (siehe Anlage Gebäudesteckbriefe). Im Auftrag der BImA haben das Staatliche Hochbauamt Heidelberg und die Arcadis Deutschland GmbH die „Bausubstanz, Erfassung und Erstbewertung (Phase 1), Juli 2014" ausgearbeitet. Dabei wurden alle zur Verfügung stehenden Quellen ausgewertet. Die maßgeblichen Feststellungen der typologisierenden Phase 1-Untersuchungen finden Eingang in die Einzelbeschreibungen der NH Bestandserfassung.

Eine abschließende Beschreibung mit Ergebnissen aus der Phase 2 Gebäudeschadstofferkundung, vertiefende statische Untersuchungen sowie energetischen Sanierungsmöglichkeiten der zu erhaltenden Gebäude steht noch aus. Die hier folgende Gebäudebeschreibung und -bewertung der richtet sich nach den bisher bekannten und vorliegenden Untersuchungen.

4.11.1 Baualter

Die Quellenlage zum Baualter lässt aufgrund überwiegend nicht mehr vorhandener Bauakten (Aktenverluste im 2. Weltkrieg) nicht immer eine eindeutige Alterszuordnung zu. Die Baualtersangaben zu einzelnen Gebäuden bzw. die Einordnung in Baualtersperioden resultieren aus der Recherchearbeit zu vorhandenen Bau- bzw. Umbaupläne und aus den Gebäudeerfassungen und aus datierten historischen Kartenwerken sowie Fotomaterialien (siehe Plan 4.11.1).

Im Wesentlichen lassen sich die Gebäude in 4 Errichtungsperioden untergliedern:

- Baujahre 1914 – 1923
- Baujahre 1936 – 1941
- Baujahre 1949 – 1955
- Baujahre 1982 – 1992

Die kaiserzeitliche Gebäudeanordnung rund um den ehemaligen großen Paradeplatz im Nordosten des Areals umfasst die Gebäude 106 (Mannschaftsgebäude), 110 (Wirtschaftsgebäude) und 109 (Exerzierhaus, Reithalle, später Kino, zuletzt Theater). In den 1920er Jahren hinzugekommen sind die Gebäude 101 (Verwaltungsgebäude) und 105 (Waffenwerkstatt; später Krankenstation, zuletzt Archiv).

Die kaiserzeitliche Kasernenanlage wurde von der Wehrmacht in den Jahren 1936 bis 1941 durch vier Mannschaftsgebäude (Gebäude 103, 111, 113, 114), ein Verwaltungsgebäude (Nr. 107), ein Wirtschaftsgebäude (Nr. 116) und Stallungen (Nr. 128) erweitert.

Nach Übernahme durch die US-Armee datiert eine erste Phase des Ausbaus zum Motorpool von 1949 bis 1955 mit der Errichtung des großen Kasinogebäudes (Gebäude 104) in der südöstlichen Ecke des Areals 1949 und der Neuerrichtung von 5 Kfz-/Werkhallen (Gebäude 108, 124, 126, 3852, 3854). Dazu kommen zwei weitere Mannschaftsgebäude mit Funktion als Unterkunfts- und Verwaltungseinrichtungen (Gebäude 112 und 115) und der Chapel (Gebäude 135).

Eine letztmalige bauliche Erweiterung unter US-Regie erfolgte am Südrand des Motorpools in den 1980er Jahren mit dem Bau zweier Lagerhallen (Gebäude 141 und 156, Baujahr 1982), eines Verwaltungsgebäudes (Gebäude 157) und Errichtung der Sporthalle (Gebäude 152, Baujahr 1985). Mit Fertigstellung der Postverteilungsstelle (Gebäude 170) im Jahr 1992 kann die bauliche Entwicklung auf dem Gesamtareal als abgeschlossen gelten.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände eine Vielzahl von untergeordneten Gebäuden und technischen Installationsbauten vorrangig der 1960er bis 1990er Jahre.

4.11.2 Gebäude | Gebäudetypologie

Die Gebäudetypologie des HBA unterscheidet Kasernengebäude, klassische Verwaltung und Mannschaftsunterbringungen, Hallen und Lager sowie Gebäude in Sondernutzung. In der Gesamtbilanz HBA werden 36 Gebäude

sowie 59 untergeordnete Bauwerke benannt.

Die referenzierte Gebäudetypologie gemäß der HBA-Bausubstanzerfassung ist gegliedert nach folgenden Gebäudetypen W1a, W1b, W1c, B1, B2a, B2b,, H, S, X1, X2, X3 (siehe Plan 4.11.2) und dient vorrangig der Ersterfassung in Zusammenhang mit der überschlägigen Kalkulation von Gebäuderückbau und Entsorgungskosten sowie der Zuordnung von Gebäudeschadstoffen der Phase 1-Untersuchungen.

Die im Rahmen der VU durchgeführten individuellen Gebäudebegehungen machen offenkundig, dass eine lediglich typologisierende Betrachtung in Hinblick auf Fragen des Gebäudezustands, der Gebäudebewertung sowie möglicher Folgenutzungen zu kurz greift und es einer erweiterten Beschreibung bedarf. Deshalb wurden ergänzend zur Gebäudetypologie die Gebäude auf der Basis von sog. Gebäudesteckbriefen individuell beschrieben (siehe Anlage Gebäudesteckbriefe). Diese beinhalten Zustandsbeschreibungen unter Berücksichtigung von Konstruktion, Bauweise, Anzahl der Geschosse, Gebäudehülle, Dachform und Außenhaut und Flächenangaben bzw. Abmessungen (Gebäudedaten). Aussagen zur Gebäudetechnik werden getroffen, sofern aus der Inaugenscheinnahme erkennbar. Die gebäudespezifische Erfassung, Zustandsbeschreibung und Prüfung auf Gebrauchsfähigkeit von technischen Einbauten und Gebäudeinfrastrukturen ist nicht Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen.

Die folgende Tabelle führt 28 Bestandsgebäude, die als Hauptgebäude auf der Gesamtfläche Patton vorzufinden sind, mit Angaben zur Funktionen, Bruttogeschossflächen (BGF) und Nutzflächen (NF mit Keller) sowie Bruttorauminhalten (BRI). Diese Angaben sind aus den vorhandenen Plangrundlagen abgeleitet und beruhen auf der Planlage ohne Berücksichtigung von Balkonen und kleineren Grundrissänderungen.

Gebäude	Funktion	BGF	NF	BRI
Geb. 101	Büro/Verwaltung	859 m²	469 m²	2.834 m³
Geb. 103	Wohnheim	4.410 m²	2.751 m²	15.424 m³
Geb. 104	Veranst. (Casino)	3.839 m²	3.153 m²	23.836 m³
Geb. 105	Büro, Archiv	1.076 m²	567 m²	3.341 m³
Geb. 106	Büro, Wohnen	6.161 m²	3.302 m²	20.221 m³
Geb. 107	Büro/Verwaltung	2.857 m²	1.644 m²	8.890 m³
Geb. 108	Werkstatt/Büro	860 m²	552 m²	5.884 m³
Geb. 109	Theater	1.912 m²	969 m²	8.256 m³
Geb. 110	Büro/Verwaltung	1.990 m²	1.122 m²	6.660 m³
Geb. 111	Büro/Verwaltung	5.080 m²	2.958 m²	21.463 m³
Geb. 112	Büro, Kantine	4.900 m²	3.310 m²	18.402 m³
Geb. 113	Büro/Verwaltung	5.554 m²	3.538 m²	18.554 m³
Geb. 114	Wohnheim	5.080 m²	3.112 m²	13.644 m³
Geb. 115	Büro	4.900 m²	3.305 m²	18.402 m³
Geb. 116	Büro mit Lager	746 m²	538 m²	3.485 m³
Geb. 117	Büro/Verwaltung	152 m²	107 m²	894 m³
Geb. 119	Werkstatt	722 m²	442 m²	3.891 m³
Geb. 124	Werkstatt (KFZ)	511 m²	457 m²	2.543 m³
Geb. 126	Werkstatt/Büro	1.476 m²	1.281 m²	6.714 m³
Geb. 128	Büro/Verwaltung	2.168 m²	1.209 m²	9.022 m³
Geb. 135	Kirchengebäude	246 m²	215 m²	1.154 m³
Geb. 141	Lagerhalle	950 m²	875 m²	5.980 m³
Geb. 152	Sporthalle	1.988 m²	1.619 m²	31.320 m³
Geb. 156	Lagerhalle	1.965 m²	1.876 m²	13.139 m³
Geb. 157	Büro/Kantine	305 m²	242 m²	1.594 m³
Geb. 170	Post/Büro/Lager	238 m²	214 m²	950 m³
Geb. 3852	Werkstatt/Büro	1.451 m²	1.206 m²	6.145 m³
Geb. 3854	Werkstatt/Büro	2.233 m²	1.724 m²	9.892 m³
	Gesamt:	**84.649 m²**	**42.782 m²**	**282.534 m³**

4.11.3 Gebäudebeschreibung mit Zustandsbewertung

In der Einzelbeschreibung sollen in knapper Form Hauptmerkmale, Bauzustand und, soweit in der Erstbegehung erkennbar, Einschränkungen und bauliche Mängel der Hauptgebäude dargestellt werden. Die Zustandsbeschreibung steht in unmittelbarem Zusammenhang zu einer ersten Zustandsbewertung. Als Ergebnis wird eine Zustandsbewertung von „sehr gut" bis „sehr schlecht" abgegeben, die auf stichprobenhaften Untersuchungen und Erkenntnissen der Ersterkundung und Vergleichen zu anderen Konversionsgebäuden beruht und diese nach bestem Wissen fachkundig verarbeitet (siehe Plan 4.11.3).

Diese Erstbewertung resultiert aus einer jeweiligen Gesamtwürdigung der für den Gebäudezustand maßgeblichen Zustandskriterien:

- Generelles äußeres Erscheinungsbild
- Zustand der Außengewerke Fassade (mit Fenstern und Türen) und Dach (mit Dacheindeckung), soweit erkennbar unter energetischen Gesichtspunkten
- Zustand des Innenausbaus (insbes. Flure, Bodenbeläge, Wände und Decken)
- Zustand der Gebäudetechnik (soweit bei Inaugenscheinnahme erkennbar)
- Feststellung erkennbarer Bauschäden und Baumängel
- Feststellung erkennbarer Nutzungseinschränkungen (z.B. aufgrund rechtlicher Vorgaben)

Die Gebäudebewertung bezieht sich auf den zum Zeitpunkt der Objektaufnahme vorgefundenen allgemeinen Ist-Zustand des Gebäudes. Dies in Orientierung am Gebäudetypus, dem Gebäudealter und bekannten Beschaffenheiten aus vorliegenden Gebäudedaten und Gebäudeplänen unter Zugrundelegung einer den Bestandsgegebenheiten entsprechenden wahrscheinlichen Nutzung. Darüber hinausgehende Einschätzungen zu Gebäudeeignungen oder Überlegungen konzeptioneller Art wie Umbauten, durchgreifende Sanierungen mit Umnutzungen oder Ergänzungsbauten bleiben einem späteren Planungsstadium überlassen.

Laut den Ergebnissen der Phase 1-Gebäudeschadstoffuntersuchungen stehen nahezu alle Gebäude, sei es mit vereinzelten Bauteilen oder auch in größerem Umfänge, unter Gebäudeschadstoffverdacht. Die Gebäudeschadstoffe gehen in diese Erstbewertung nicht mit ein, sondern bedürfen nach Abschluss der Phase 2-Untersuchungen einer gesonderten, gebäudespezifischen Würdigung.

Nahezu alle Gebäude auf der Fläche des ehem. Motorpools liegen zudem im Bereich einer i.d.R. punktuellen Altlastenverdachtsfläche (technischen Einbauten wie Öltanks, Benzinlager, Fettabscheider, Fahrzeugwartung etc). Auch diese Sachverhalte finden nicht Eingang in die Gebäudezustandsbeschreibung, sondern werden in Kapitel 4.8 Altlasten gesondert dargestellt.

Gebäudebeschreibungen

Gebäude 101 – schlechter Zustand –

Das kompakte 3-geschossige Bürogebäude mit Dachausbau befindet sich in einem schlechten Zustand und ist stark sanierungsbedürftig. Es besteht hoher Reparaturbedarf im Innenausbau, vornehmlich auch Modernisierungsbedarf der Gebäudetechnik. Überalterte Elektro- und Sanitärinstallationen, absehbar mangelnder Brandschutz und Verdacht auf Schadstoffbelastung in einzelnen Bauteilen. Treppenhaus und Büros sind unsaniert und durch ältere und nun unbrauchbare Einbauten stark verändert. Trinkwassereitungen in Aufputzmontage, deren einwandfreie Gebrauchstüchtigkeit und Hygieneanforderungen eine Erneuerung zwingend erforderlich machen, kaum nachnutzbare Sanitärobjekte und ein kruder Innenausbau weisen auf einen hohen Sanierungsrückstand hin Dacheindeckung, Außenputz

und Fenster (Isolierverglasung, 90iger Jahre) erzeugen dagegen einen annehmbaren äußerlichen Eindruck, der jedoch durch die monströse angestellte Fluchttreppe vom EG bis zum DG massiv gestört wird. Der Kellerbereich wurde beheizt (nicht gedämmt) und mit amerikanischer Elektroausstattung versehen. Eine Nachnutzung ist auch baurechtlich fragwürdig, weil Kellerräume als Arbeitsstätte und Aufenthaltsräume keine Entfluchtung zulassen. Bauschäden sind zu vermuten.

Gebäude 103 – sehr guter Zustand –

Das Wohngebäude mit 37 Apartments ist in einem verhältnismäßig sehr guten Zustand und benötigt nur einen relativ geringen Aufwand an Instandsetzungsarbeiten. An einigen wenigen Stellen auftretende Risse müssen bezüglich der Schadenursache untersucht und beseitigt werden. Die 2er-Apartments teilen sich ein Bad und eine Kleinküche und sind voll möbliert. Dem Zustand der Boden- und Wandoberflächen in den Zimmern sieht man eine ca. 10-jährige Benutzungsdauer an. Die raumhohen Fliesen und Sanitärobjekte sind überwiegend gut erhalten. Zudem gibt es Gemeinräume auf jeder der 3 Etagen und Stauräume im DG. Die letzte Sanierung ist Anfang der 2000er Jahre durchgeführt worden, die auch die grundsätzliche Erneuerung der zentralen Technikinstallationen mit z.B. Frischwasser- und Heizungsverteilleitungen betraf. Außerdem wurden neue Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung eingebaut, die Dacheindeckung mit Dämmung der obersten Geschossdecke durchgeführt, sowie Treppenhaus und Flur mit Bodenfliesen, Abhangdecke und Brandschutztüren saniert. Die zeitgemäße Sanitär- und Innenausstattung sowie eine Abluftanlage im Waschraum des Kellers werten das Bild auf. Die Kellergeschossflächen werden als Lagerflächen gewertet, da sie aufgrund fehlender Entfluchtungsmöglichkeit weder Wohn- noch Büronutzung bieten.

Gebäude 104 (Kasino) – schlechter Zustand –

In der Gesamtwürdigung ist das ca. 3.000 m² Nutzfläche große, zweigeschossige Kasinogebäude in einem schlechten Zustand. Das Untergeschoss ist sehr stark sanierungsbedürftig, während sich das Hochparterre in der Qualität des Innenausbaus in einem deutlich besseren Zustand befindet. Dadurch ist ein Potential auf niedriger Grundlage gegeben. Im EG liegen 3 große, variabel nutzbare Veranstaltungsräume, 2 Vortragsräume und 2 Gasträume/Cafes, sowie Großküche, Foyer und große Terrasse im Außenbereich. Die technischen Einrichtungen zur Beheizung/Belüftung liegen im Technikraum des Kellers, Medienstränge unter der Kellerdecke; teilweise wurden Installationen erneuert, jedoch sind Zustand, Leistungsfähigkeit und Sicherheit zu überprüfen. Der Kellerbereich ist stark sanierungsbedürftig. Auf unübersichtlichem Grundriss mit verzweigter Erschließung sind Lager- und Verkaufsflächen, Technik/WC-Räume sowie Sonderfunktionen (Frisör, Schneiderei, Snack-Bar) in Räumen untergebracht, die nach deutschen Standards in dieser Form nicht mehr genutzt werden können. Die Bausubstanz ist teilweise in sehr schlechtem Zustand mit z.B. gravierenden Feuchteschäden (Kellerwände und Decken) und abbröckelnden Putz. Instandsetzungsarbeiten und auch die Nutzbarmachung der Flächen, durch z.B. geeignete Erschließung, Brandschutz und technische Beschaffenheiten sind zu berücksichtigen. Insbesondere hinzuweisen ist auf den schlechten, ggf. sogar zwingend nach EnEV nachzubessernde Dämmzustand von Dach und Fassade. Weitere Schutzbedürfnisse wie Brandschutz, Schadstofffreiheit, Raumluftqualität und Sicherheitsbelange (auch nach VersammlungsstättenVO) erfordern Berücksichtigung.

Gebäude 105 – schlechter Zustand –

Dieses Verwaltungsgebäude wurde vor rund 30 Jahren instandgesetzt. Im Erdgeschoss existiert ein Archiv mit beweglichen, massiven Regalschränken, im Dachgeschoss ist ein Großraumbüro mit eingeschränkter Nutzungsfähigkeit untergebracht. Aus der lichten Höhe von nur 1,86 m, der fehlenden Dachdämmung, DFF aus den 80er Jahren resultiert Überhitzungsgefahr im Sommer. Die schlechte Zustandsbewertung ist insbesondere auf folgende Sachverhalte zurückzuführen: ELT Aufputz, Abhangdecken mit Metallprofilen, Floorflexplatten und Fliesenbelägen, sowie einer Teilunterkellerung mit Schimmelproblematik.

Gebäude 106 (Denkmalobjekt) – mittlerer Zustand –

Gebäude 106 ist eines der ältesten und größten Gebäude und das einzige Gebäude mit Denkmaleigenschaft. Die bauzeitlichen Details und die Grundriss- und Raumaufteilungen sind teilweise mehrfach überdeckt von Sanierungen. Zu erkennen sind im Profil abgerundete Fenster- und Türlaibungen, Rundbögen in Fluren und typische Wandnischen, Rundbogenfenster, Fledermausgauben und die historische Dachkonstruktion. Im Treppenhaus zeigen sich „Zeitschichten" zwischen alt und modern nebeneinander, so z.B. neben schmiedeeisernem Geländer eine Treppenbeschichtung mit einem verschlissenen PVC-Noppenbelag. Der Grundriss des 3 und 4-geschossigen Gebäudes ist einhüftig angelegt mit sehr großen Zimmertiefen und -flächen. Der breite Flur mit Tageslicht verbindet zwei innenliegende Treppenhäuser. Durch hohe Verkehrsflächenanteile und hohe Geschosshöhen (3,85 m) ergibt sich hieraus ein schlechtes Verhältnis von Nutzflächen zu Verkehrsflächen sowie zu den Bauvolumina. Die drei Hauptgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss weisen eine Mischnutzung auf, die Zustandsbewertungen sind zu differenzieren. Die Obergeschosse 1 und 2 bieten mit je 9 Apartments Wohnnutzungen, und haben nach Sanierung 1995 einen überschaubaren Reparaturbedarf, da der Zustand recht gut ist. Raumhohe weiße Fliesen im Sanitärbereich und Glasfasertapete, sowie 1995 erneuerte Elekt-rounterverteilung sind vorhanden. Büronutzungen sind im Erdgeschoss und teilweise im Dachgeschoss möglich. Dort weist der Standard mit auf Putz montierten Leitungen und abgenutzten Belägen und Wandbeschichtungen aber auf einen höheren Sanierungsbedarf hin. Zum energetischen Zustand: Fenster sind als eine Art Holz-Sprossen-Kastenfenster geringer Bautiefe in einfacher Bauart (mit hohen bzw. schlechten U-Werten) ausgeführt, weder eine Außenwanddämmung, noch eine funktionierende Dachdämmung ist vorhanden. Mit alukaschierten PU-Platten wurde eine Aufsparrendämmung realisiert, die im Zuge der Sanierung der Dachkonstruktion und der Biberschwanz Eindeckung verbaut wurde. Wandputz und Natursteinfassade im EG sind der historischen Fassade geschuldet, und sind in einem guten Zustand. Der „mittlere" Bauzustand ist darauf zurückzuführen, dass neben der Reparatur kleinerer Bauschäden, wie Rissbildungen und Wasserschäden, insbesondere ein Sanierungsrückstau im DG besteht, die Anzahl der verfügbaren Sanitäreinrichtungen gering ist und perspektivisch weitere Modernisierungen der Gebäudetechnik zu erwarten sind.

Gebäude 107 – mittlerer Zustand –

Das massive 2-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude ist in einem nur mittleren Zustand, insbesondere wegen des erhöhten Sanierungsbedarfs des Innenausbaus. Der zunächst positive Erhaltungszustand der Putzflächen und Natursteinsockel täuscht darüber hinweg, dass Elemente wie Hauseingangstüren aus hellblau gestrichenem Blech und PVC-Fenster moderner Bauart, ca. 1990 ohne Sprossenteilung der Zweckmäßigkeit geschuldet, aber nicht zur Baugestalt und Konstruktionsweise von 1937 passen. Das Uhrentürmchen, schlanke bauzeitliche Gauben, die Fensterfaschen und kreisrunde Fenster (teils zugemauert) sowie am Eingang aufgehängte Laternen vermitteln ein historisches Bild, das aber nicht, und im Innenausbau schon gar nicht, aufrechterhalten werden kann. Ein erheblicher Sanierungsrückstau besteht für das Treppenhaus, hier sind insbesondere der PVC-Noppenbelag und Wandflächen gemeint, und auch die Bauteil-Innenoberflächen der Büros und WCs liegen teilweise Jahrzehnte zurück. Die Abhangdecke älterer und ggf. mit KMF schadstoffbelasteter Bauart, glänzende Wandbeschichtungen, verschlissene Bodenbeläge PVC, Textil, Holz sind in einem Zustand mit erhöhtem Sanierungsbedarf, ebenso wie die auf Putz liegenden Versorgungsleitungen, Sanitärobjekte, Fliesen und Bekleidungen sowie Holztürzargen. Der Ausbauzustand in den Kellerräumen und weitgehend auch im Dachgeschoss zeigt einen höheren Instandsetzungsbedarf.
Neben dem Sanierungsrückstau und Rückbaubedarf aufgrund von unverhältnismäßigen Grundrisseingriffen durch US-Umbauten, führt ein schlechter Dämmstandard gerade noch zu einem mittleren Bauzustand. Es besteht ein generell hoher Gebäudeschadstoffverdacht.

Gebäude 108 – sehr schlechter Zustand –

Der 1-geschossige Skelett-Massivbau mit Teilunterkellerung wurde zuletzt als Schreinerei genutzt. Es gibt Rissbilder im Außen- und Innenbereich, abblätternder Putz, Wasserschäden und einen umfassenden Schadstoffverdacht

(Well-Eternit, Floorflex, KMF, PAK). Die ELT ist Aufputz verlegt, 1970er Jahre Sanitärausstattung und defekte Radiatoren sind unbrauchbar. Das negative Bild der Einzelbauteile begründet in der Summe die insgesamt sehr schlechte Gebäudezustandsbewertung.

Gebäude 109 (Theater) – schlechter Zustand –

Das zuletzt als Theater genutzte Gebäude ist in der Substanz ein Backsteinbau aus den 1930er Jahren, der Zustand wurde in der Gesamtsicht aufgrund großflächiger Rohbauzustände als schlecht abgewertet. Während die ausgebauten Lobby- und Veranstaltungsräume mit Bühne, Vorführraum und innenliegenden, sanierten WC-Bereichen in einem relativ brauchbaren Zustand zeigen, befinden sich im Gegensatz dazu die Lager- und Werkstattflächen in einem schlechten bis desolaten Rohbauzustand. Der westliche Teil des Gebäudes scheint im Innenausbau in der Sanierung steckengeblieben zu sein. Hier sind Teilabbrüche, unverputzte Wände und eine offenliegende Dachkonstruktion ohne jegliche Dachdämmung festzustellen. Gebäudeteile, die vom Zuschauer betreten werden können machen auch unter Betrachtung der Fassade mit neueren Fenstern und einem erneueren Putz einen guten Eindruck. Ein Teil der Gebäudetechnik ist zwar mit Heizungsübergabestation erneuert worden, aber nicht ganz konsequent fortgeführt worden. Damit ergibt sich ein inhomogenes Bild, welches in der Gesamtwürdigung einen insgesamt schlechten Gebäudezustand begründet.

Gebäude 110 – mittlerer Zustand –

Obwohl der Zustand von außen einen guten Eindruck macht, lässt die Gesamtbewertung mit veralterter Ausstattung und sanierungsbedürftigen Innenoberflächen nur eine mittlere Bewertung zu. Das mit rund 1000 m² Nutzfläche vergleichsweise kleine Verwaltungsgebäude in ein- bis zweieinhalbgeschossiger Massivbauweise zeichnet sich durch eine Walmdachkonstruktion mit wertigen Dachgauben und gebosselten Natursteinsockeln aus. Im Jahr 1988 erfolgte die Sanierung mit Fensteraustausch, Einbau von Klima- und Lüftungsgeräten und „moderner" Innenausbauten. Nun sind Bodenbeläge, Abhangdecken und Wandfarben nicht mehr zeitgemäß, Sanitäranlagen und auf Putz verlegte Leitungen sind wiederum sanierungsbedürftig. Die Dachflächen sind mit EPS-Aufsparrendämmung, Heraklithplatten von innen und sporadisch im Sparrenbereich mit Mineralwolle gedämmt, die Eindeckung wurde mit Biberschwanzziegeln erneuert, darum ist der Gesamteindruck nur mittel.

Gebäude 111 – schlechter Zustand –

Das 3-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude in Massivbauweise ist aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen Innenausbaus und des hohen technischen Sanierungsbedarfs als schlecht einzustufen. In 3-geschossiger Massivbauweise mit massiv ausgeführten Dachschrägen, wurde das Büro- und Verwaltungsgebäude als Mannschaftsgebäude 1937 erbaut. Die Nutzfläche von nahezu 2.500 m² (ohne Keller, Treppen und Flure) liegt in ähnlicher Größenordnung wie die des gegenüberliegenden Gebäudes 114. Das Gebäude 111 weist im Gegensatz dazu einen deutlich höheren Sanierungsrückstand auf. Das liegt darin begründet, dass Fenster und Eingangstüren, Sanitärobjekte und Innenausbauten in die Jahre gekommen und deutlich sanierungsbedürftig sind. Es sind Bodenbeläge, die möglicherweise auch Schadstoffe enthalten, sowie PVC und Holzböden zu finden, die noch aus den 50er Jahren zu stammen scheinen. Wasser und Abwasserleitungen sind aufputz verlegt und teilweise reparaturbedürftig.

Gebäude 112 – mittlerer Zustand –

Das 3-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude mit Kantinenanbau im EG wurde 1951 errichtet. Es unterscheidet sich zu den nördlich gelegenen älteren Bauten durch einfachere Baukonstruktion mit Fensterbändern und angestellten Fluchttreppenhäusern am Nord- und Südgiebel. Die Dacheindeckung wurde bisher nicht erneuert und der Innenausbau weist einen Sanierungsstau (letzte Sanierung vermutlich 1990) bei einfacher Ausstattung auf. Abhangdecken aus Metallpaneelen im Flurbereich sowie Bodenbeläge (Noppen- und PVC-Platten) und Wandbeschichtungen sind zu erneuern. Das Dach hat eine lückenhafte alukaschierte Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle,

Außenwand- und Kellerdeckendämmungen fehlen. Ein Bauschaden mit Wassereinbruch ist im 1. OG vorhanden. Keller- und Dachgeschoss wurden mit Büroräumen genutzt, bei allerdings schlechter Belichtung und unzureichender Fluchtwegesituation. Ein Aufzug und technische Einrichtungen der Küche sind vorhanden, die Gebrauchsfähigkeit dieser Einbauten wäre zu überprüfen.

Gebäude 113 – guter Zustand –

Das 3-geschossige ehemalige Mannschaftsgebäude wurde zu einem Verwaltungsgebäude umfunktioniert und ist in einem guten Zustand. Die Bürogrößen liegen zwischen 1 bis 5 Fensterachsen, die WC- und Dusch/Waschanlagen sind an den Gebäudeenden untergebracht. Die letzten Sanierungsarbeiten im Innenbereich fanden um die Jahre 1990 und 2000 statt, so dass ein recht guter Gesamteindruck entsteht. Auch die Fenster sind aus verschiedenen Baujahren. Die Sanitäranlagen, Flure und Treppenhäuser mit neueren Brandschutztüren geben ein positives Bild ab. Einige abgenutzte Bodenbeläge, Wasserschäden im KG, eine defekte Abhangdecke und ein defektes Fenster begründen kleineren Reparaturbedarf. Der Dachstuhl und die Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln sind intakt, eine Dachdämmung ist jedoch nicht erkennbar. Die schweren Eingangstüren aus der US-Zeit harmoniert in der Gestaltung nicht mit der ansonsten nur leicht zu überarbeitenden Fassade.

Gebäude 114 – sehr guter Zustand –

Das 3-geschossige Mannschaftswohngebäude ist in einem im Vergleich zu den Nachbargebäuden offenkundig sehr guten Zustand. Der Außenputz und der Sockelbereich mit rotem Sandstein machen einen guten Eindruck. Eine Sanierung wurde Anfang der 2000er Jahre durchgeführt, die Fenster sind 2004 mit Wärme- und Sonnenschutzverglasung und PVC Rahmen erneuert worden. Der Innenausbau des Treppenhauses und der Mannschaftsunterkünfte ist durch solide Materialien aus Schichtplatte, Fliesenbelägen und Brandschutztüren sehr wertig ausgeführt worden. Sicherlich sind auch Gebrauchsspuren in den Oberflächen und Materialien zu erkennen und ein geringerer Instandsetzungsbedarf anzubringen. In wenigen Räumen tritt im Decken- und Wandbereich lediglich leichter Reparaturbedarf aufgrund augenscheinlich erkennbarer Setzungsrisse auf, die genauer zu untersuchen wären. Die Ausstattung des Dachgeschosses mit Sprinkleranlage und der Einbau von Brandschotts bei Kabeldurchführungen weisen darauf hin, dass bestimmte Brandschutzanforderungen erfüllt wurden. Zentrale Haustechnik mit Elektro- und Wasserleitungen sowie den Sanitärobjekten sind erneuert worden. Der Dachstuhl macht einen intakten Eindruck mit neuwertiger Biberschwanzeindeckung. Die oberste Geschossdecke ist ordnungsgemäß gedämmt, u.a. sind Luftdichtheitsfolien eingebaut worden.

Gebäude 115 – mittlerer Zustand –

Dieses Bürogebäude ist nach Baujahr und Baukonstruktion identisch mit Gebäude 112. Der Ausbau- und Sanierungszustands lässt jedoch eine nur mittlere Zustandsbewertung zu. Im Jahr 2008 fand ein Fensteraustausch mit PVC-Wärmeschutzverglasung statt, die Sanierung des Innenausbaus (Abhangdecke, PVC Bodenbelag und Wandanstrich) wurde mit geringem Aufwand und einfachen Materialien durchgeführt ohne die technische Ausstattung zu verbessern. Entsprechend sind einfach ausgestattete Büros in akzeptablem Zustand vorzufinden. Im dritten OG ist ein höherer Ausbaustandard anzutreffen. Es sind leichte Bauschäden, Wandrisse im OG und Feuchteschäden im Keller erkennbar. Auf den Mittelfluren ist ein leistungsstarkes Heizgebläse, vermutlich älteren Baujahrs, anzutreffen. Die Dacheindeckung wurde mit Biberschwanzziegeln erneuert und eine Dämmung des Zwischensparrenbereichs ist mit Mineralwolle und Alukaschierung und z.T. mit PU-Platten durchgeführt worden. Das Gebäude wurde im Herbst/Winter 2014 provisorisch als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Der gegenwärtige Zustand nach Beräumung ist nicht bekannt.

Gebäude 116 – schlechter Zustand –

Das zeilenförmige, eingeschossige Backsteingebäude ist trotz eines erneuerten Daches in Innenausbau und Substanz

in einem schlechten Zustand. Die letzte Sanierung fand in den 1980ern statt. Jüngeren Datums ist ein saniertes Bad mit weißen raumhohen Fliesen und Flachspüler. Der Dachgeschossausbau als Bürofläche weist erhebliche Schwächen auf. Bauschäden sind mit abplatzendem Putz im Lagerraum vorhanden. Bauschäden und eine sanierungsbedürftige Innenausstattung begründen eine in der Summe schlechte Zustandsbewertung.

Gebäude 117 – guter Zustand –

Das eingeschossige Bürogebäude ohne Keller wurde 2001 saniert und macht einen substanziell guten Gesamteindruck. Der Innenausbau mit Putz, Anstrich, Fliesen, Deckenabhang, Bodenbeläge zeigen nur geringe Gebrauchsspuren. Als Nachteil müssen die fehlende Wärmedämmung der Außenwände und vermutlich auch des Daches gewertet werden. Zwar zeigt sich eine Putzfassade mit Backsteineinfassungen im Eingangsbereich und in der Fensterlaibung, jedoch wirken die Fensteranordnungen und -teilungen unproportioniert. Die Fensterformate wurden beim Umbau offensichtlich nicht angepasst, denn im Innenraum ragt die Abhangdecke teilweise in die obere Fensterlaibung hinein. Der schlanke Dachaufbau und das wenig geneigte Dach sind mit Bitumen-Schweißbahnen eingedeckt, was auf eine einfache Konstruktion hinweist. Die Haustechnik und Sanitäranlagen wiederum erwecken einen guten Eindruck; ein Eindruck der technisch überprüft werden müsste.

Gebäude 119 – mittlerer Zustand –

Das Werkstattgebäude mit 6 Toren und Oberlichtern, sowie einer Putz- und Backstein-Mischfassade ist in älterer Betonskelettbauweise (1937) ausgeführt. Von der ehemaligen Schreinerei sind noch Formatkreissäge, Spanabsaugung und Plattenlager vorhanden. Einige Fenster aus dem Jahr 1999 und Sanitärbereiche sind bereits in einem sanierten Zustand. Weite Teile des Innenausbaus dieses Werkstattgebäudes sind sanierungsbedürftig. Abblätternder Putz und großflächiger Einsatz von Glasbausteinen ohne Öffnungsmöglichkeiten lassen nur eine mittlere Bewertung zu.

Gebäude 124 – guter Zustand –

Das 1-geschossige Werkstattgebäude in Stahlbeton-Skelettbauweise ist durchgreifend saniert worden und befindet sich in einem aufgeräumten, bereinigten und allgemein guten Zustand. Diese Aussage bezieht sich auf den Innenausbau, die Ausstattung und die Gebäudetechnik, die auf Kfz-Wartungsbetrieb ausgerichtet war. Der energetische Zustand und damit auch das äußere Erscheinungsbild der Fassade und des flach geneigten Daches müssen eher als mittelmäßig beurteilt werden. Zwar wurden Fenster und elektrisch betriebene Metall-Segment-Toranlagen erneuert, jedoch keine Dämmung der massiven, auch im Sommer wärmedurchlässigen Wandkonstruktion und des mit Bitumen-Schweißbahn beschichteten Daches vorgesehen. Zur Ausstattung gehören Fahrzeuggruben und Abgas-Absaugvorrichtungen sowie Büro- und Mitarbeiterbereiche mit 2 modernisierten Sanitärräumen. Der Keller hat einen Zugang von außen, der zum Zeitpunkt der Begehung jedoch nicht geöffnet werden konnte.

Gebäude 126 – mittlerer Zustand –

Die 1-geschossige Kfz-Werkhalle in Stahlbeton-Skelettbauweise mit 11 Rolltoren besitzt ein Beton-Flachdach mit Bitumendeckung und ist einfacher Bauart. Direkt angebaut ist ein 2-geschossiger schmaler Bürotrakt. Zur Ausstattung gehören drei Fahrzeuggruben, Abgas-Absaugvorrichtungen und eine Warmluftheizung. Ebenso wie die PVC-Fenster sind auch die Büro- und Sanitärausstattungen aus den 1980er Jahren. Aus dem Sanierungsstau resultiert eine nur mittlere Zustandseinschätzung.

Gebäude 128 – schlechter Zustand –

Das langgestreckte, zeilenartige Backsteingebäude wurde 1937 ursprünglich als Pferdestallung erbaut und zuletzt nach mehrfachen Umbauten als Bürogebäude genutzt. Große Dachgauben und ein außenliegender Schornstein prägen das äußere Erscheinungsbild. Die diversen Gebäudebauteile und Einbauten weisen auf mehrere Phasen des Gebäudeumbaus hin. Im Erdgeschoss befinden sich teilmodernisierte Büros mit WC-Anlagen sowie unsanierte

Lagerräume. Im DG sind Großraum- und Einzelbüros mit geringer lichter Höhe und Dachschräge untergebracht, die überdimensionierte Kühl- und Heizanlagen aufweisen. Die in die Fenster abgehängte Decke zeigt den insgesamt im Innenausbau als „verbaut" zu bezeichnenden Eindruck. Weiterer Erneuerungsbedarf besteht offenkundig bei Bodenbelägen und Innenoberflächen. Der Einbau der Biberschwanzeindeckung dürfte mehr als 30 Jahre zurückliegen und ist vom Zustand her offenbar in Ordnung.

Gebäude 135 (Chapel) – mittlerer Zustand –

Das Kirchengebäude wurde als Stahlbetonskelettbau mit flach geneigtem Satteldach1955 errichtet, teilweise technisch erneuert, sodass eine insgesamt rückständige, aber noch gut erhaltene Bausubstanz mit mittlerem Innenausbau zu einer mittleren Zustandsbewertung führt. Im Erdgeschoss befinden sich Kanzel und Altarraum sowie Nebenräume, die in einem sauberen Zustand übergeben wurden. Der weitestgehend im Errichtungszustand befindliche Sakralbau mit Glockentürmchen ist mit der originalen Holz-Einfachverglasung ausgestattet. Die Fernwärmeübergabestation scheint erneuert worden zu sein.

Gebäude 141 – schlechter Zustand –

Die Lagerhalle aus dem Jahr 1982 ist mit einem gemauerten Büroeinbau und Schwerlastregalen ausgestattet und in einem eher schlechten Zustand. Die Stahlbaukonstruktion mit Metallblech-Paneelen als Außenbekleidung besitzt vermutlich Dämmmaterial aus KMF, das sich bereits aus der Deckendämmung löst. Fenster als Industrie-Einfachverglasung, drei Rolltore aus Metalllamellen sowie uneben verlegt großformatige Fertigbetonplatten als Bodenbelag, sowie einfachste Innenausstattung und Wärmeschutzmängel lassen in der Gebäudebewertung nur eine schlechte Zustandsbewertung zu.

Gebäude 152 (Sporthalle) – guter Zustand –

Die Sporthalle von 1985 hat eine Feldgröße von 34 m x 25 m, die lichte Höhe beträgt ca. 7,2 m. Die Stahlskelett-Konstruktion ist im Rastermaß 4,5 m x 5,65 m erstellt und bedient sich der Details des Industriebaus. Die Betonstützen sind von außen ablesbar und gliedern die fensterlose Fassade in ein grobes Raster. Die Beton-Sandwich-Wandtafeln sind mit lediglich 6 cm Kerndämmung und die Dach-Trapezblech-Konstruktion mit nur ca. 8 cm aufliegender Dämmung versehen. Die wenigen Fenster sind mit Metallrahmen und Isolierverglasung ausgestattet. Der Sport-Holzboden und die PVC-Bodenbeläge sind noch in einen guten Zustand. Insgesamt kommt man zu einer noch guten Zustandsbewertung der Bausubstanz, die jedoch heutige Standards und Ansprüche an moderne Sport- und Fitnessstätten außer Acht lässt.

Das Einfeld kann durch eine in der Decke befindliche Trennwand in zwei kleinere Spielfelder unterteilt werden kann. An der Spielfeldseite befindet sich einseitig eine Schiebetribüne. Ein kleinerer Hallenraum für Krafttraining und 2 Squash-Boxen komplettieren das Angebot an Sportflächen. Im großflächigen Damen und Herren Umkleidebereich mit Sauna ist nach rund 30 Jahren Nutzung ein entsprechender Verschleiß und auch Erneuerungsbedarf vorhanden. Das bezieht sich insbesondere auf die Sanitärinstallationen, die aber grundsätzlich noch intakt sind. Über die Beheizung und Warmwasserversorgung ist lediglich bekannt, dass ein Fernwärmeanschluss vorhanden ist.

Gebäude 156 – mittlerer Zustand –

Die Beton-Fertigteilhalle von 1986 besitzt ein auf Betonträgern lagerndes Trapezblechdach. In einfacher Industrieausführung und Grundausstattung sind Halle und 2-stöckiger Büroeinbau gebaut, sodass aufgrund des Sanierungsbedarfs ein mittlerer Zustand vorliegt. Im Vorbereich ist eine Rampenanlage mit 3 Rolltoren und Teilüberdachung. Die lichte Höhe von 5,00 m und der Betonboden erlauben eine ggf. angepasste Nutzung. Die temporären Einbauten mit Kühlkammern und Regalsystemen sind einfach zu entfernen. Die innenliegende Büroeinbauten sind von einfacher Bauausführung und sanierungsbedürftig bzw. nur von bedingter Gebrauchsfähigkeit. Weitere Einbauten sind ein Warmluftgebläse und eine elektrische Grundausstattung, deren Gebrauchsfähigkeit zu überprüfen ist.

Gebäude 157 – guter Zustand –

Das 1-geschossige „Bus dispatch" war für den Aufenthalt und die Organisation von Fahrpersonal bestimmt. Die PVC Fenster von 1986, weiss geflieste Küchen und Sanitärbereiche sind noch gut erhalten. Trotz der nicht mehr zeitgemäßen Boden- und Wandbelägen, der Deckenabhängung und nur einer schwachen Dachdämmung kann dem Gebäude ein noch guter Bauzustand bescheinigt werden.

Gebäude 170 – mittlerer Zustand –

Der ehemalige Poststellen-Bau aus dem Jahr 1992 ist aus massiven Ziegelsteinen und einer weitspannenden Holzdachkonstruktion aufgebaut und befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Die Sanitärräume sind weiss gefliest, allerdings sehr eng bemessen. Wand- und Bodenbeläge sind freundlich gestaltet und gut erhalten. Es sind noch Packtische, Ventilatoren und Deckenleuchten vorhanden. Eine Rampe ermöglicht den barierrefreien Zugang des Gebäudes.

Gebäude 3852 – schlechter Zustand –

Die KFZ-Werkhalle mit einem Vollgeschoss bzw. einem zweigeschossigen Büroanbau ist in Stahlbeton-Skelettbauweise mit Massivdecke und Außenwand-Ausfachung in Mauerwerk errichtet. Die Ausstattung umfasst Hebebühnen, Abgas-Absauganlage, Heizkörper und Deckenleuchten. WC und Büroräume sind einfach ausgestattet, eine letztmalige Instandsetzung ist aus den 1980er Jahren aktenkundig. Erkennbare Spuren der Kfz-Werkstattnutzung an Boden- und Wandbelägen begründen einen weitergehenden Schadstoffverdacht, so dass in der Gesamtwürdigung eine schlechte Zustandsbewertung plausibel erscheint.

Gebäude 3854 – schlechter Zustand –

Die in Stahlbeton-Massivbauweise gebaute Kfz-Werkhalle mit zweigeschossigem Bürobau erhält aufgrund des Sanierungsrückstands in Ausstattung, Innenausbau eine schlechte Zustandsbewertung. In Wärmeschutzbelangen besteht erheblicher Nachholbedarf, denn sowohl Fenster, Außenwand und Decke sind augenscheinlich noch bauzeitlich und ohne energetische Verbesserungen. Wie im typolgisch baugleichen Gebäude 3852 ist mit Anhaltspunkten zu Schadstoffverdachten zu rechnen. Die Ausstattung umfasst Hebebühne, Wartungsgruben und Abgas-Abluftanlage. Die Büros sind einfach ausgestattet und stark sanierungsbedürftig. Der Innenausbau stammt aus den 1980er Jahren und ist in einem unzeitgemäßen und baufälligem Zustand.

4.11.4 Gebäudeschadstoffe

Der Erkundung, Erfassung und Bewertung von Gebäudeschadstoffen in den Gebäuden auf den Patton Barracks liegen folgende Unterlagen bzw. Berichte und Vermerke zugrunde (chronologisch geordnet):

- Erfassung und Erstbewertung der Bausubstanz (Phase 1) Ehem. US-Liegenschaft in Heidelberg – Patton Barracks (WE 136977) vom Juli 2014, erstellt durch Staatliches Hochbauamt Heidelberg und Arcadis Deutschland GmbH (Arcardis GmbH 2014)
- Orientierende Erstbegehung durch NH ProjektStadt (April/Mai 2014) und Arbeitspapier „Modifizierung des Gebäudeschadstoffprogramms basierend auf den Erfahrungen der Gebäudeschadstoffuntersuchung MTV-Ost" von NH ProjektStadt vom 01.07.2014
- Stellungnahme Phase 1 Gebäudeschadstofferkundung von OFD / Mull & Partner vom 12.08.2014 (OFD 2014)
- Kommentar zum Arbeitspapier NH von OFD / Mull & Partner vom 13.04.2015
- Empfehlungen zur Beauftragung der Gebäudeschadstoffuntersuchungen Phase 2 von NH ProjektStadt vom 28.04.2015

Die Gebäudeschadstoffuntersuchungen der Phase 1 wurden im Rahmen der Erfassung und Bewertung der Bausubstanz durch das Staatliche Hochbauamt Heidelberg und die Arcadis Deutschland GmbH durchgeführt. Im Ergebnis stehen konkrete Empfehlungen zu weiteren Untersuchungen für die Szenarien:

- Nachnutzung des Gebäudes
- Rückbau der kompletten Bausubstanz

Die Anzahl der Gebäude wird mit 36 Hauptgebäude und 59 untergeordneten Bauwerken angegeben, wobei diese 59 Bauwerke nicht individuell untersucht wurden. Die Gebäude wurden in 8 Typen unterteilt. Sieben dieser Typen beinhalten jeweils baugleiche Gebäude. Die achte Gruppe umfasst 18 Sondergebäude, die über einen individuellen Aufbau verfügen. In der Zusammenfassung können die vorgefundenen bzw. vermuteten Gebäudeschadstoffe (in alphabetischer Anordnung) wie folgt benannt werden:

Asbesthaltige Baustoffe und Materialien:

- Asbestzementplatten als Trennwände/Wandverkleidungen und Dacheindeckung
- Floor-Flex-Platten, Bodenplatten und/oder Kleber unter Fußbodenbelägen
- Flanschdichtungen der Belüftungskanäle
- Flanschdichtungen (Klinkerit-Dichtungen) in Rohrleitungen und an Armaturen
- Asbesthaltige NH-Sicherungen
- Brandschutztüren
- Gipsdämmungen am Kessel
- Dichtungsbahnen auf Flachdächern

KMF-haltige Materialien:

- Isolierung von Rohrleitungen
- Dämmmaterialien in Leichtbautrennwänden aus Gipskarton und/oder Holz
- Deckenplatten (gepresstes KMF)
- KMF-Auflage auf abgehängten Deckenplatten
- Dämmung des Dachstuhls
- Dämmung von Fassaden
- Brandschutztüren

PCB-haltige Materialien:

- Fugenvergussmassen (dauerelastische Fugenmassen)
- Kondensatoren in alten Leuchtstofflampen
- Wand- und Bodenanstriche sowie Anstriche an Metallbauteilen

PAK-haltige Materialien:

- Dichtungsbahnen bei Flachdächern und Gaupenverkleidungen
- Parkettkleber
- Bitumenestrich
- Schlackeschüttung

MKW belasteter Beton der Wartungsgruben und Bodenplatten der Werkstatthallen

Sonstige Schadstoffe:

- Quecksilber in alten Leuchtstoffröhren
- Schwermetall-belastete Schlackeschüttung
- Holzimprägnierungen (DDT)
- Schimmelpilzbefall

Eine umfassende Auflistung der Schadstoffverdachte je Gebäude ist der Untersuchung Phase 1 zu entnehmen (Arcadis 2014).

Der Gutachter empfiehlt ein Untersuchungsprogramm mit Beprobung vor der Nachnutzung, um eine Gefährdung während der Umbau- und Nachnutzungsphase minimieren zu können. Eine tabellarische Auflistung mit der Benennung möglicher Schadstoffe in Zuordnung zu Bauteilen und Gebäuden, die vor der Neunutzung oder einem Abbruch untersucht werden sollten, liegt vor (Arcadis 2014, S. 63ff.).

Die Stellungnahme OFD/ Mull & Partner bestätigt im Wesentlichen das Vorhandensein der o.g. Schadstoffe und folgt, mit Einschränkungen bei einigen Baumaterialien, den Empfehlungen des Gutachters (OFD NI 2014). Einschränkend wird in der Stellungnahme allerdings gefordert bei den Untersuchungen Phase 2 und Beprobungen typisierend vorzugehen, um dann über analoge Schlüsse auf die übrigen Gebäude gleichen Typus Rückschlüsse zu ziehen. Dieser Vorgehensweise kann sich NH ProjektStadt nicht anschließen. Angesichts vielfältiger Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen weisen selbst typengleiche Gebäude den Verbau unterschiedlichster Baumaterialien zu unterschiedlichen Zeitpunkten der vergangenen 70 Jahre auf. Es wird ein je gebäudeindividueller Untersuchungsumfang angeraten.

Der Umfang und die Art der Gebäudeschadstoffuntersuchungen (Beprobungen, Raumluftuntersuchungen) Phase 2 orientiert sich an der aus dem Bestand heraus erkennbaren oder zu erwartenden Nutzung der Gebäude bzw. unter Berücksichtigung eines aufgrund der Substanzbewertung zu erwartenden Gebäuderückbaus. Es besteht Einvernehmen zwischen der BImA, OFD und Mull&Partner einerseits sowie Stadt Heidelberg und NH ProjektStadt andererseits, dass die Phase 2-Untersuchungen nutzungsorientiert nach 3 Kategorien durchgeführt werden sollen, wobei der Grundsatz der „Beprobung auf die sensibelste Nutzung" gilt.
Diese 3 Kategorien sind:

- Gebäude, die auf Wohnnutzung hin zu beproben sind
- Gebäude, die auf sonstige Nutzungen (gewerblich, industriell) zu beproben sind
- Gebäude, die auf einzelne Schadstoffparameter und mineralische Bausubstanz zu beproben sind

Die Phase 2-Untersuchung ist zunächst losgelöst von den weitergehenden Überlegungen zum planerischen Umgang mit den Gebäuden bzw. deren Nachnutzungsoptionen und Nachnutzungspotenzialen zu betrachten. Sie soll in einem bereits frühen Planungsstadium gewährleisten, dass unter den Aspekten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geeignete Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung und zur Gefahrenabwehr durchgeführt werden. Die Durchführung der Phase 2-Untersuchungen wurde beauftragt, die Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichtes jedoch noch nicht vor.

4.11.5 Energetischer Zustand

Grundsätzlich ist bei der Beurteilung der Gebäudequalität eine energetische Bilanzierung mit einem Nutzungsprofil (z.B. nach DIN 18599) zu unterlegen und zunächst die Frage nach genereller Nachnutzbarkeit, Weiternutzungsoptionen bzw. einer Nutzungsänderungsabsicht zu stellen. Die Einschätzung eines bspw. niedrigen Energiestandards ist oftmals ein Hinweis auf einen hohen Modernisierungsrückstand, was jedoch nicht zwingend zur Abrissempfehlung führt. Eine Wertminderung liegt jedoch auf der Hand, auch wenn eine energetische Sanierung im Bestand gesetzlich nicht gefordert wird. Nachrüst- und Aushangpflichten von Energiebilanzen von Gebäuden bestimmter Art sind aber bereits in der aktuellen EnEV verankert.

Eine Energiebilanzierung der einzelnen Gebäude, die exakte Aussagen über Dämmqualität und Energiebedarf der Bestandsgebäude treffen könnte, fehlt. Auf Grundlage des IST-Zustands kann das Energieeinsparpotential, welches aus verbesserter Wärmedämmung und effizienterer Heiztechnik resultiert, berechnet werden.

Ein erstes Fazit zum energetischen Zustand weist für die Bestandsgebäude in den Patton Barracks einen verhältnismäßig schlechten Dämmstandard der wärmeübertragenden Hüllfläche aus. Diese zunächst allgemeine und grobe Voreinschätzung wird am Maßstab der jeweiligen Referenzgebäude der Energieeinsparverordnung gemessen. Auch im Vergleich mit dem energetischen Zustand der Wohn-, Büro- und Werkstattgebäude anderer Gebäude auf Heidelberger Konversionsflächen bestätigt sich dieser Eindruck. Nennenswerte energetische Verbesserungen wurden bisher kaum ausgeführt. Als letztes Bauteil der Hüllfläche ist die Sohle bzw. Kellerdecke für den Wärmeübergang an Außenluft oder Erdreich bzw. unbeheizte Kellerräume zu betrachten. Hier sind überwiegend bauzeitliche Konstruktionen ohne nachträgliche Wärmedämmungen zu erkennen. Im Folgenden werden typische oder vorherrschende Konstruktionen der wärmedämmenden Hüllfläche beschrieben, die den allgemein schlechten Dämmzustand belegen. Darüber hinaus werden Ansatzmöglichkeiten der energetischen Sanierung aufgezeigt.

Außenwand

Die Wohn- und Bürogebäude erhielten teilweise eine Putzerneuerung, aber keine zusätzliche Dämmschicht im Sinne eines Wärmedämmverbundsystems. Ein Wärmedämmputz würde die energetischen Eigenschaften nur geringfügig verbessern. Die Gebäude im Bestandserhalt, exemplarisch seien hier Putzbauten wie 103, 106, 107, 110 und 111 genannt, weisen nur wenige typische Fassadenelemente auf, wie z.B. den Natursteinsockel, Fensterfaschen und Gesimse. Diese Fassadenelemente zu erhalten, ggf. nach Absprache mit der Denkmalschutzbehörde, steht nicht in Widerspruch zur Dämmung von Wandflächen. Die Wandflächen können entweder von außen oder von innen gedämmt werden kann. Das Bauteil Außenwand birgt die höchsten Energieeinsparpotentiale, da es flächenanteilig am größten ist.

Dach

Aus Luftbildaufnahmen der Patton Barracks ist gut erkennbar, dass in den letzten 10 Jahren die Dachziegel der Gebäude 103, 114, 115 erneuert wurden, somit wurde auch eine nachträgliche Dachdämmung eingebaut. In Gebäude 115 wurde eine Zwischensparrendämmung eingebracht, deren Energieeinsparpotential eher gering ist, da sich weder beheizte Räume unterhalb der Dämmung befinden noch eine winddichte oder luftdichte Ebene in die Dachkonstruktion gezogen worden ist. In Geb. 103 und 114 wurde die Dämmung der obersten Geschossdecke ausgeführt. Die Sanierung von Büro- und Wohnräumen in obersten Geschossen zog auch die vorgeschriebene Dämmung der Decke nach EnEV 2001 zur kalten Seite nach sich. Das Dämmmaterial liegt offen oder sporadisch mit einer Folie abgedeckt auf der Decke, sodass der Dachraum nicht weiter nutzbar ist. Dämmmaterialien bzw. Dämmstärke der Flachdächer im westlichen Bereich von Patton (Motorpool) sind von außen nicht erkennbar. Es ist davon

auszugehen, dass sich bestenfalls eine bauzeitlich typische minimale Dämmung unter der wasserführenden Schicht, der Dachhaut aus Bitumenbahn, befindet. Für die oberste Geschossdecke sind u.U. Nachrüstverpflichtungen nach EnEV zu beachten, die aber unter Umständen recht wirkungsvoll sein können.

Fenster und Türen

Ist der Anteil an Fensterflächen in Außenwänden hoch, und zwar größer als 20% Flächenanteil, macht sich die, weitgehend niedrige, Dämmwirkung der Fenster negativ bemerkbar. Dies ist bei den Mannschafts- bzw. Bürogebäuden der Fall. Energetisch nachteilig wirkt sich aus, dass die Fenster in den Gebäuden überwiegend mittelmäßig 2-fach isolierverglast sind, im Bereich Motorpool z.T. noch mit Einfach- (z.B. Geb. 135) oder mit Industriever-glasung (Geb. 156) versehen sind. Auch Fenstererneuerungen aus den 2000er Jahren wurden mit eher schlecht dämmenden Holz-Kastenfenstern ausgeführt oder mit mäßig dämmenden PVC-Fenstern. Flächendeckende 3-fach Verglasung ist nicht gegeben.
Die Haustüren und Zugänge gleichermaßen wie die Roll- oder Ziehharmonika-Tore aus Metall sind ebenfalls ohne nennenswerten Dämmstandard. Der hohe Anteil an Fenstern in der Fassade erlaubt einerseits einen Energiegewinn durch solare Einstrahlung, andererseits gilt es zu verhindern, viel Heizenergie im Winter oder Kühlenergie im Falle einer Überhitzung im Sommer aufwenden zu müssen. Während historische Fenster mit mehrteiligen Fensterfächen flexible Lüftungsmöglichkeiten bieten, sind die 1-flügeligen Fenster darüber hinaus noch in der Handhabung und der Gestaltung problematisch.

Kellerdecke und Sohle

Der untere Abschluss der energetischen Gebäudehüllflächen gegen das Erdreich oder das unbeheizte Untergeschoss ist bauzeitlich bedingt in sämtlichen Gebäuden noch ungedämmt. Eine Dämm-Maßnahme wäre eine Kellerdeckendämmung oder eine außenliegende Perimeterdämmung. Das Fehlen solcher Maßnahmen wird besonders deutlich im Kellergeschoss des Kasinos (Geb. 104): Die fehlende thermische Trennung führen zu erheblichen bauphysikalische Mängeln aufgrund der Tauwasserproblematik. Beheizung der Kellerräume ohne Dämmung gegen kalte Flächen führt bei zu geringer Belüftung zu Feuchteschäden und Raumluftbelastungen. In der US-Nutzung wurden, beispielsweise in Geb. 113, auch nicht gedämmte Kellerräume und Dachgeschosse beheizt. So zeigt sich, dass die thermische Hüllfläche nicht unbedingt die beheizten Flächen einschließt.

Ist-Zustand und Energetische Sanierungsplanung

Manche Gebäude wurden zwar saniert, wie beispielsweise Gebäude 124, jedoch wurden nur innenräumliche Modernisierungen durchgeführt. Energetische Maßnahmen beschränkten sich auf den Fensteraustausch (offen bleibt, ob die Wand gar einen schlechteren U-Wert als das Fenster hat und dadurch bedingt Tauwasser schädlich in der Wandebene anfällt und nicht am Fenster). Für eine energetische Bilanzierung verschiedener Sanierungsvarianten sollte bei einer Gesamtsanierung die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Zeiträume von 25 und 40 Jahren angelegt werden. Für Nachnutzer von einigen Gebäuden ist zu überprüfen, ob evtl. KfW-Förderung mit der Eigenschaft „besonders erhaltenswerte Bausubstanz" im Ensemble zum Baudenkmal (Geb. 106) beantragt werden kann. In diesem Programm können auch geringere Dämmstoffdicken gefördert werden, die ersten Zentimeter bringen den größten Effekt. Gleichzeitig kann besonderen Gestaltungsgrundsätzen Rechnung getragen werden.

Auch in den wenigen Fällen von umfassenden Sanierungen, beispielsweise Gebäude 114, wurden keine wesentlichen energetischen Verbesserungen erzielt. Bestenfalls wurden einige wenige Dachdämmungen eingebaut, Fenster, mittlerweile vor 30 Jahren, getauscht und das Gebäude an die Fernwärme angeschlossen.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass der Zustand der Gebäudedämmungen im Motorpool mit seinen Werkstätten und Lagergebäuden trotz jüngeren Baualters schlechter ist als der Zustand der Gebäudedämmungen im östlichen Teil mit dem historischen Gebäudebestand aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg.

Haustechnik und Versorgungsleitungen

Die Wohn- und Bürogebäude weisen eine sehr kompakte Bauform auf und besitzen eine für Solarenergienutzung günstige Ausrichtung und Dachneigung. Die solare Wärmeerzeugung für Warmwasser oder für Heizungsunterstützung ist technisch und wirtschaftlich sinnvoll in die Haustechnik zu integrieren. Ein Fernwärmeanschluss ist vorhanden und hat die Gebäude bisher vollumfänglich versorgt. Die Übergabestationen sind teilweise in einem sehr schlechten Zustand, andere Übergabestationen wurden erst vor wenigen Jahren grundsaniert.

Zur energetischen Beurteilung gehören auch der Energiebedarf und die elektrische Effizienz von fest installierten Lüftungsanlagen, Klimaanlagen und Leuchten. Auch ohne technische Überprüfung ist aufgrund des Baualters, des erkennbaren Zustands und der technischen Konzeption davon auszugehen, dass sowohl hohe Verbräuche zu Buche schlagen, als auch Wärmelasten generiert werden, die dann wiederum mit weiterem Energieaufwand „weggekühlt" werden müssen.

EnEV

Dem Neubau-Standard der aktuellen Fassung der Energieeinsparverordnung (zum 01.01.2016: EnEV 2016) kann und muss keines der Bestandsgebäude gerecht werden, jedoch sind die dort genannten Nachrüstverpflichtungen zu überprüfen. Hier sind die Dämmung der obersten Geschossdecke und die Dämmung der wärmeführenden Leitungen im kalten Bereich zu nennen. Auch die Pflicht des Betreibers zur Wartung und Instandhaltung von Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie der Warmwassertechnik ist zur Aufrechterhaltung der energetischen Qualität zu wahren (Verschlechterungsverbot nach § 11, EnEV). Das Effizienzgebot der EnEV führt zur Überprüfung von Heizkesseln und Klimaanlagen ab 12 KW Leistung.

Energieausweise

Die Nachnutzung als öffentliches Gebäude bedingt ab einer bestimmten Flächengröße eine spätere Aufstell- und Aushangpflicht von Energieausweisen. Bei Wiederverkauf muss geprüft werden, ob Energieausweise aller beheizten oder gekühlten Gebäude aufgestellt und vorgelegt werden müssen. Die Pflicht zur Anbringung des Energieausweises im öffentlichen Gebäude (Behörde) mit starkem Publikumsverkehr wurde mit der EnEV 2016 ab 500 m² Größe ausgeweitet. Dies gilt auch für anderes genutzte Gebäude wie Hotels, wenn ein Ausweis für größere Renovierung, Verkauf, Vermietung ausgestellt wurde.

Quartierskonzept

In der energetischen Stadtsanierung werden Quartiersansätze verfolgt, die sich aus dem Erhalt und der Nachnutzung von einigen Bestandsgebäuden sowie der zukünftigen Entwicklung in dem Quartier ergeben. Der Wärme- und Energiebedarf sollte auf Quartiersebene in der Summe der Einzelgebäude betrachtet werden. Vor dem Hintergrund des Masterplans 100 % Klimaschutz ergibt sich eine Reihe von Handlungsfeldern, die einen reduzierten Energieverbrauch bewirken sollen.

Für die zivile Nachnutzung empfiehlt es sich daher, je nach vorgesehener Nutzung der Gebäude entsprechende Sanierungskonzepte zu erarbeiten und umzusetzen. Ziel ist hohe Energieeffizienz und möglichst regenerative Erzeugung zur Reduktion des CO^2-Ausstoßes. Zum Betrieb der Liegenschaften sind „Energiesenken" und „Energiequellen"

sowie Infrastrukturen und Netze zu untersuchen und zu entwickeln, sowie ggf. ein Energiemanagement einzurichten. Die Fernwärmeversorgung leistet mit einem niedrigen Primärenergiefaktor einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der CO^2-Emissionen. Vor dem Hintergrund der primärenergetischen Betrachtung sind ggf. auch regenerative Energien mit einzubinden.

4.11.6 Stärken und Schwächen des Gebäudebestands

Schwächen

- generelle Substanzschwächen aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. fehlender Modernisierungen mit hohem Reparaturstau
- Maßnahmen der energetischen Sanierung wurden bisher nicht durchgeführt. Dies betrifft a) Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle gleichermaßen wie b) Maßnahmen der Gebäudetechnik
- für die Gebäude im Bestand liegen keine Energieausweise vor. Energieausweise müssen bei wesentlichen Umbaumaßnahmen, bei Weiterveräußerung und bei Vermietung erstellt werden
- Gebäudeschadstoffe (Verdachtsmomente) mit weiterem Untersuchungsbedarf
- Mängel im Innenausbau, den Raumzuschnitten und den inneren Erschließungsstrukturen der Gebäude
- unmittelbare Nutzungseinschränkungen aufgrund bauordnungsrechtlicher und sonstiger rechtlicher Bestimmungen

Stärken

- der Gebäudebestand, der für Nachnutzungen vorgesehen wird, leistet einen generell hohen praktischen Beitrag zur Umsetzung einer nachhaltigen, ökologisch orientierten Innenentwicklungsstrategie
- die historischen Bestandsgebäude beinhalten große Flächen- und Nutzungspotenziale
- weitere Nutzungspotenziale können durch Umbauten und Erweiterungsbauten hinzugewonnen werden
- in Orientierung an den Nutzungsvorstellungen sind schnelle und kostengünstige Nachnutzungen möglich
- Stil- und Bauelemente der historischen Bestandsgebäude bieten Möglichkeiten zur imagebildenden Aussendarstellung sowie Identifikationspotenziale nach innen

5 Bewertung zur Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen ist es unter anderem, die Ergebnisse der Bestandsaufnahme in Hinblick auf die Feststellung städtebaulicher Missstände zu analysieren und zu bewerten und somit die Beurteilungsgrundlage dafür zu liefern, unter Einsatz welcher Instrumente des Städtebaurechts die städtebaulichen Probleme in dem Gebiet zu lösen sind.

Der Einsatz der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts bemisst sich am Vorhandensein städtebaulicher Missstände, wie sie in § 136 BauGB „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen" benannt werden. Das BauGB unterscheidet die zwei Grundfälle, auf die ein städtebaulicher Missstand zurückgeführt werden kann:

1. Die Substanzschwäche, welche sich im wesentlichen auf die physische, bauliche Beschaffenheit eines Gebietes bzw. von Gebäuden bezieht
2. Die Funktionsschwäche, welche sich im Wesentlichen auf die Aufgabenzuweisung bzw. Funktionalität eines Gebietes im städtischen Kontext bezieht

Die Substanz- und Funktionsschwächen von Patton Barracks werden in Anlehnung an die systematische Aufzählung gemäß BauGB beschrieben sowie in den Planwerken 5.1 bis 5.4 skizziert. Die Fotodokumentation 10.2 illustriert städtebauliche Missstände und die daraus abzuleitenden Ziele und Maßnahmen.

Gebäude-Substanzschwächen

Bauliche und energetische Beschaffenheit der Gebäude:
Die bauliche und energetische Beschaffenheit der Bestandsgebäude weist eine Reihe von Substanzschwächen auf, die im Folgenden näher beschrieben werden. Die generelle Behebung von Reparaturstau aufgrund unterlassener Instandsetzungen in den vergangenen Jahren wird notwendig, um den Substanzerhalt der Gebäude für die Zukunft dauerhaft zu sichern. Die Gebäudesubstanzschwächen können erkennbar auf langjährig unterlassene Instandhaltungen bzw. einen hohen Reparaturstau zurückgeführt werden, was in der Konsequenz im Einzelfall zu Abbruchempfehlungen unter rein technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten führen kann.

Der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Dach, Fenster und Fassade (Außenhautsanierung) ist unter besonderer Berücksichtigung energetischer Erfordernisse generell hoch. Dies bedeutet im Einzelnen:

- Erneuerung von Dacheindeckungen
- Ausbesserung oder Erneuerung von Dachstühlen und Dachgauben
- Dämmung des Daches falls beheizter Dachausbau vorhanden
- Dämmung der obersten Geschossdecke (nach EnEV; Nachrüstungsverpflichtungen)
- Austausch und Erneuerung veralteter ein-/zweifach verglaster PVC-Fenster
- Austausch und Erneuerung von Gebäudeeingangstüren und Tore
- Fassadensanierungen (neue Putzanstriche, Aufbringen von Dämmsystemen, ggf. Innendämmungen)

Die Anpassung an zeitgemäße technische Standards, nicht zuletzt unter weiterer Berücksichtigung allgemeiner Komfortansprüche, verlangt nach einer Modernsierung von Anlagen der Gebäudetechnik:

- Heizungsanlagen, Wärmeverteilung, Übergabe und Speicherung
- bedarfsorientierte Installation von Kühlungs- und Lüftungsanlagen
- Elektroleitungen (Aufputz unter Putz verlegen), Unterverteilungen im Raum (Medien, LAN), Büroausstattungen
- Frischwasserleitungen (nach TrinkwassserVO, DIN und EnEV)
- Abwasserleitungen, Regenwasserleitungen, Anschlüsse an Kanal
- Brandmelder und Brandschutzsysteme einbauen

Die Defizite in der Ausstattung mit Sanitäranlagen und die Notwendigkeit zur Modernisierung bzw. Erweiterung von Sanitäranlagen müssen behoben werden, um eine Anpassung an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen. Desweiteren müssen Instandsetzungen und Reparaturen im Innenausbau (Wandanstriche, Fußbodenbeläge, Innentüren) vorgenommen werden. Den Ansprüchen an Beleuchtung, Belüftung und Raumakustik muss durch technische oder bauliche Maßnahmen Rechnung getragen werden.

In ausgewählten Objekten können weitere Maßnahmen der energetischen Sanierung oder der alternativen Energiegewinnung dazu beitragen die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung deutlich zu erhöhen.

Eine Barrierefreiheit der Gebäude ist durchgängig nicht gegeben. Die Nutzräume liegen im Hochparterre oder den Obergeschossen. Die innere Erschließung der Gebäude ist lediglich durch Treppenhäuser ohne Fahrstühle gegeben.

Die baulichen Gegebenheiten weisen unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Erfordernisse eine ganze Reihe von zu beanstandenden Mängeln auf, ohne deren Behebung eine zivile Nachnutzung nicht oder nur eingeschränkt oder unter Auflagen möglich sein wird. Dies bezieht sich insbesondere auf Gegebenheiten des Brandschutzes (in den Fluren und den Dachgeschossen), des Immissionsschutzes (durch veraltete Verglasungen) und der Arbeitsstättenverordnung (insbesondere in den Keller- und Dachräumen). Die Entfluchtung durch entsprechende Rettungswege und aussreichende Tageslichtversorgung ist aufgrund der Fenstergröße und Anordnung oftmals nicht gewährleistet, so dass ganze Bereiche auch aufgrund fehlender Raumhöhe zu bemängeln sind.

Die Grundrissgestaltung der Gebäude, die Raumgrößen und Raumaufteilungen sind einseitig auf die ehemals militärische Vornutzung ausgelegt. Das große, homogene Flächenangebot (uniforme Raumparzellenstrukturen) ist in Hinblick auf flexible und multifunktionale Nutzungen hinderlich und bedarf, zumindest für ausgewählte Gebäude, umfassender Umbaumaßnahmen.

Hinweise auf Gebäudeschadstoffe mit Verdacht auf gesundheitsschädliche Wirkungen sind in mehrfacher Hinsicht gegeben. Im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die Überprüfung und der Austausch einzelner Bauteile unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien (auch mit Entsorgungsrelevanz) notwendig werden.

Sonstige Beschaffenheiten des Gebietes (Substanzschwächen)

Neben den Beschaffenheiten der Gebäude umfasst der Tatbestand der Substanzschwäche auch die sog. „sonstigen Beschaffenheiten". Diese Beschaffenheiten beziehen sich in stärkerem Maße auf die Aspekte der gebauten und natürlichen Umwelt außerhalb des Gebäudebestands. Substanzschwächen der sonstigen Beschaffenheit auf den Patton Barracks können wie folgt umschrieben werden:

Die Oberflächenbeschaffenheiten der vorhandenen Verkehrswege und Platzanlagen befinden sich in einem durchgängig schlechten bis sehr schlechten Zustand.

Der allgemein sehr hohe Versiegelungsgrad steht einerseits den stadtklimatologischen und stadtökologischen Belangen entgegen. Darüber hinaus stellen sich diese Versiegelungsflächen im Rahmen der Neuordnung des Gebietes als bauliches Hemmnis für neu zu schaffende unversiegelte Flächenbereiche wie für neu zu schaffende Baufelder dar.

Die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum sind als gering zu bewerten. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen nehmen erkennbar einen verwahrlosten bzw. verwilderten Zustand an und bedürfen grünpflegerischer Maßnahmen und/ oder stadtgestalterischer Akzente. Der vorhandene Baumbestand erweist sich als teilweise überaltert. Vereinzelte Rodungsempfehlungen liegen bereits vor.

Die militärische Vorprägung mit intensiver Kfz-Nutzung bringt v.a. für den Bereich des ehem. Motorpools eine Vielzahl von Altlastenverdachtsflächen mit weiterem Untersuchungsbedarf (Phase IIa bis ggfs. Altlastensanierung) mit sich (ca. 30 Kontaminationsverdachtsflächen). Hier ist ein erhöhter Handlungsbedarf zur Beseitigung bzw. Reduzierung des Gefährdungspotenzials und der damit in Verbindung stehenden Entsorgungsmehraufwendungen gegeben.

Zwei größere Verfüllungsflächen (ehem. Kiesgrube, Löschteich) geben im Rahmen der Neuordnung des Gebietes die

Vermutung für erhöhten Entsorgungsaufwand von Verfüllungsmaterialien bzw. Hinweise auf erschwerte Baugrundverhältnisse.

Die Hinweise auf Kampfmittelverdachtsflächen (drei KMVF auf einer Fläche von ca. 11.500 m²) erschweren die Nachnutzung dieser Flächenbereiche.

Eine Vielzahl von untergeordneten Bauwerken und Installationen aus der militärischen Vornutzung (Garagen, Trafostationen, Gefahrstofflager, u.ä.) sind i.d.R. in Hinblick auf die zivile Nachnutzung ohne Nutzungsperspektiven und müssen beräumt werden. Hierbei werden auch abfallrechtliche und entsorgungstechnische Aspekte zu berücksichtigen sein.

Die technischen Infrastrukturen erweisen sich in der Substanz und nach den funktionalen Erfordernissen einer zeitgemäßen zivilen Nachnutzung als nicht mehr leistungsfähig. Es bedarf des Neuaufbaus eines nahezu kompletten Leitungs- und Kanalsystems im Gebiet.

Die das Gebiet umfassende Zaunanlage verliert ihre Funktion und stellt eine Barriere für die zivile Nachnutzung dar.

Funktionsschwächen

Durch Aufgabe der militärischen Nutzung ist das Areal im gegenwärtigen Zustand ohne weitere Funktion. Es handelt sich um eine Militärbrache mit 100% Leerstand. Eine Ausnahme bildet das Gebäude 103, das nach Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen als temporäre Flüchtlingsunterkunft durch die Stadt Heidelberg genutzt wird.

Es bedarf einer umfänglichen Neu- bzw. Nachnutzungskonzeption für die Gesamtfläche. Diese Neukonzeption greift die Frage nach Nachnutzungen für Bestandsgebäude ebenso auf wie die planerische Konzeption für neu zu schaffende Baufelder und die Erschließung unter der Prämisse einer vorrangigen Wirtschaftsflächennutzung. Maßgeblich zur Feststellung und Beurteilung von Funktionsschwächen ist ein Soll-Zustand zukünftiger Nutzungen und Funktionen, wie zum Zeitpunkt der Berichtserstellung aus dem Städtebaulichen Entwurf Patton Barracks bereits ablesbar.

Die Funktionsschwächen können im Einzelnen wie folgt benannt und umschrieben werden:

Das Gebiet weist eine nur unzulängliche verkehrliche und infrastrukturelle Vernetzung mit dem umliegenden Stadtgebiet auf. Die Ausprägung eines örtlichen Verflechtungsbereiches ist nicht erkennbar. Insbesondere fehlt die städtebauliche Integration in das Siedlungsgefüge. Die Wegeverbindungen auf der innerstädtischen Nord-Süd-Achse sind durch das bisherige Kasernenareal unterbrochen.

Mangelhafte Erreichbarkeit durch den ÖPNV aufgrund fehlender Linien im Gebiet und unzureichende Anzahl von Haltepunkten.

Über die Speyerer Straße fehlt nach Westen eine Vernetzung zum Landschaftsraum des Pfaffengrunder Feldes. Nach Norden und nach Osten trennt der Bahndamm das Konversionsareal von den umgebenden Bebauungsstrukturen.

Verkehrswege des fließenden Verkehrs in der inneren Erschließung sind nur unzureichend bzw. nicht vorhanden. Sofern Verkehrswege vorhanden, entsprechen sie nicht den Ausbaustandards, die mit der zu erwartenden Frequentierung im Rahmen der zivilen Nachnutzung erforderlich werden.

Die Parkierungsanlagen des ruhenden Verkehrs bedürfen in weiten Teilen des Areals ebenfalls einer Neuordnung

nach Lage, Erreichbarkeit, Kapazitäten und Beschaffenheit.

Es fehlt die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes: soziale Infrastrukturen, Versorgungsinfrastrukturen und kulturelle Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Ein großer Teil des ehem. Motorpools ist unbebaut. Hier besteht in Zusammenhang mit der Schaffung von Baurecht zunächst das Erfordernis umfänglicher Grundstücksneubildungen.

Deutliche Defizite sind in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes zu erkennen. An erster Stelle sei hier der sehr hohe Versiegelungsgrad mit negativer Wirkung auf Stadtklima und Bodenfunktionen zu benennen.

Funktionale Störungen können für Wohn- und Arbeitsstätten durch Lärmbelästigungen von der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg ausgehen.

Nicht zuletzt sind noch fehlende Bebauungsstrukturen mit der Notwendigkeit umfassender Neubautätigkeiten eine vorhandene Funktionsschwäche in Hinblick auf die Umsetzung der Zielplanung.

Stärken und Chancen

Neben den städtebaulichen Missständen zeichnet sich das Gebiet jedoch auch durch Stärken aus, die im Kontext der städtebaulichen Neuordnung eine Reihe von Chancen eröffnen. Zu nennen sind hier insbesondere:

- die zentrale Lage im gesamtstädtischen Zusammenhang
- Grün- und Freiflächenanteil zur Weiterentwicklung
- eine charakteristische historische Bebauung
- die vorhandene MIV-Anbindung
- ÖPNV Anbindung im näheren Umfeld

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 des Konzepts einer „urbanen Wirtschaftsfläche" mit wissenschaftsnahen und technologieorientierten Einrichtungen
- Flächenpotentiale zur Deckung des im Wirtschaftsflächenkonzepts 2013 festgestellten erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten
- zur stadträumlichen Aufwertung und zur Schaffung von mehr Identität für das Untersuchungsgebiet und die benachbarten Stadtteile
- zur ressourcenschonenden Entwicklung durch Nachnutzung im Bestand
- zur Herbeiführung stadtklimatischer Verbesserungen z.B. durch Entsiegelung und Grünvernetzung
- zur Erbringung eines Beitrags zum Klimaschutz

6 Beteiligungen

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / Dialog

Der dialogische Planungsprozess der Stadt Heidelberg hat die die Öffentlichkeit, u.a. in Bürgerforen und über den Entwicklungsbeirat, intensiv in die analytische und konzeptionelle Arbeit mit eingebunden.

Im Detail kann folgender Ablauf des Beteiligungsprozesses nachgezeichnet werden: Wie auf den anderen Militärarealen auch erfolgte zunächst eine städtebauliche Bestandsaufnahme und eine Aufarbeitung der Vorgaben aus bestehenden Planungen und Beschlüssen. Eine allererste städtebauliche Analyse wurde bereits in der ersten Jahreshälfte 2013 durchgeführt und fachplanerisch diskutiert. In diese Beschäftigung sind auch die Ergebnisse des gesamtstädtischen Bürgerforums vom 07.12.2012 eingeflossen, in dem die besondere Eignung der Fläche herausgearbeitet und mögliche Verortungen der „Leitlinien für die Konversion" diskutiert wurden.
Die fachplanerische Diskussion in der ersten Jahreshälfte 2013 hatte bereits folgende Arbeitsaufträge und mögliche Fokussierungen ergeben: „Im besonderen Fokus könnten Nutzungen für:

- Wirtschaftsflächen (Gewerbe, Technologie, Dienstleistungen)
- Nutzungen im kulturellen Bereich
- Sport- bzw. Freiflächenangebote
- evtl. (Sonder-) Wohnformen stehen" (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2013a)

Die fachplanerische Diskussion hatte auch ergeben, dass seitens der Verwaltung Perspektiven gesehen werden, im Zusammenhang mit der schwerpunktmäßigen Ausweisung von Wirtschaftsflächen einen Innovations- und Produktionspark in Heidelberg anzusiedeln. Die Fläche von Patton Barracks mit Motorpool war schon damals als ein möglicher Standort im Gespräch. Diese Ergebnisse der ersten Analysephase wurden am 19.11.2013 im Entwicklungsbeirat vorgestellt und diskutiert.

Im Rahmen einer Sitzung des Entwicklungsbeirats am 06.05.2014 wurden die Beiräte dazu eingeladen, sich selbst vor Ort bei einer Begehung der Patton Barracks einen ersten Eindruck zu verschaffen. Die Bestandsuntersuchungen hinsichtlich Altlasten, Zustand und Belastung der Immobilien etc. waren zu diesem Zeitpunkt bereits angelaufen, jedoch lagen noch keine gesicherten Ergebnisse vor. Zu diesem Zeitpunkt lagen erste Überlegungen für die künftige Nutzung mit der Ansiedlung eines Technologieparks Organische Elektronik vor, jedoch wurden noch keine Nutzungsfestlegungen getroffen. Auch wie sich der dialogische Planungsprozess für diese Fläche ausgestalten wird, wurde erst mit dem Gremienlauf im Sommer 2014 festgelegt: In der Sitzung des Konversionsausschusses am 09.07.2014 wurde beschlossen „ein iteratives Planungsverfahren begleitet von einer intensiven Bürgerbeteiligung gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung als Mehrfachbeauftragung" durchzuführen. In der Begründung wird weiter ausgeführt: „Das übergeordnete Ziel des Planungsverfahrens ist es, unter Beteiligung der Bürgerschaft ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, das Aussagen zu Bebauung, Nutzungsverteilung, Erschließung und Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes macht" (Drucksache 0207/2014/BV). Das auf das Planungsverfahren abgestimmte Beteiligungskonzept ist mit Schlüsselpersonen und Multiplikatoren aus Kirchheim, einschließlich Gemeinderatsmitgliedern und Mitgliedern des Bezirksbeirats abzustimmen.

Bereits einen Tag zuvor, am 08.07.2014, wurde in der Entwicklungsbeiratssitzung neben den Zwischenergebnissen aus den Vorbereitenden Untersuchungen bzw. den Bestandsaufnahmen über das Planungsverfahren informiert: „Die Bürgerschaft soll sich im kompletten Planungsprozess einbringen können. Laut Beschluss des Konversionsausschusses (Drucksache 0207/2014/BV) sollen Bürgerinnen und Bürger zunächst bei der Formulierung der Aufgabenstellung für die Mehrfachbeauftragung beteiligt werden. Ferner ist vorgesehen, die Zwischenschritte der Planung in

öffentlichen Veranstaltungen in die Bürgerschaft rückzukoppeln" (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2014c).

Startschuss zum dialogischen Planungsprozess mit der Öffentlichkeit war die erste Sitzung der prozessbegleitenden Arbeitsgruppe (ehemals „Schlüsselpersonentreffen") Kirchheim zu den Patton Barracks am 17.07.2014. Ein weiteres Treffen dieser Arbeitsgruppe folgte am 11.11.2014. In diesen Treffen wurde das Vorgehen im dialogischen Planungsprozess aus dem besonderen Blickwinkel der Stadtteilakteure diskutiert.

Der Beteiligungsprozess in der breiten Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Begehung am 24.10.2014 mit ca. 800 Teilnehmern eröffnet. Dieser Begehung folgte das erste Bürgerforum am 20.11.2014 mit ca. 160 Teilnehmern. Zu Beginn der Veranstaltung erhielten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer umfangreiche Informationen zum Konversionsgelände und dem vorgesehenen Planungs- und Beteiligungsverfahren. Im Anschluss konnten alle Interessierten an fünf Thementischen („Wirtschaften und Arbeiten", „Wohnformen / Zielgruppen", „Grün-/ Freiflächen, Sport und Kultur", „Nahversorgung, Soziales, Bildung, etc." und „Erreichbarkeit, Wegeverbindungen, Vernetzung") ihre Anregungen für die künftige Nutzung der ehemaligen Militärfläche einbringen (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2014d).

In der Sitzung des Entwicklungsbeirats am 25.11.2014 wurden die Ergebnisse des Bürgerforums vorgestellt und über die weitere Vorgehensweise im Planverfahren berichtet. Nach Auswertung der Erkenntnisse aus dem ersten Bürgerforum sowie intensiven Diskussionen in den turnusmäßigen Koordinierungsrunden zu den Patton Barracks wurde als geeignetes Planungsformat anstelle der ursprünglichen Mehrfachbeauftragung das Format eines Planerateliers ins Leben gerufen. Mit dem Format eines Planerateliers sollte es besser gelingen, Experten aus der Wirtschaft und Bürger zusammenzubringen, um auf der Basis eines städtebaulichen Entwurfs die Grundlagen für eine innovative Wirtschaftsfläche zu schaffen.

Den Leitlinien des dialogischen Planungsprozesses folgend wurde in der dritten Sitzung der prozessbegleitenden Arbeitsgruppe Kirchheim am 23.06.2015 der Planungsprozess in Zusammenhang mit dem Planeratelier sowie die Vorbereitung des zweiten Bürgerforums erörtert.

Daneben unterstützte im Dialog mit den Planern ein von Herrn OB Dr. Würzner ins Leben gerufener Fachbeirat die planerischen Überlegungen aus der Perspektive von Wirtschaftsexperten. In einem moderierten sog. „Design Thinking Process"-Workshop am 26.06.2015 konnten weitere Perspektiven zu den Ansprüchen und Erfordernissen moderner Wirtschaftsflächen inklusive ergänzender Nutzungen ausgearbeitet werden. Auch diese Erkenntnisse und Ergebnisse dienten der inhaltlichen Vorbereitung des Planerateliers.

Das Planeratelier, mit der Aufgabenstellung einen städtebaulichen Entwurf auszuarbeiten, fand vom 21. bis 23.07.2015 in der Neuen Feuerwache in Heidelberg statt. Drei ausgewählte Büros präsentierten in einem wettbewerblichen Verfahren städtebauliche Konzepte, wobei die einzelnen Ansätze im Dialog mit Experten aus der Wirtschaft, der Vertretern der Bürgerschaft und des Stadtteils Kirchheim sowie der Verwaltung diskutiert wurden. Der städtebauliche Entwurf des Büros Hosoya Schaefer Architects (Zürich) wurde in der Jurysitzung vom 11.09.2015 einstimmig als Sieger bestimmt.

Dieser städtebauliche Siegerentwurf wurde im zweiten Bürgerforum Kirchheim-Patton Barracks am 17.09.2015 zur Diskussion gestellt. Die Anregungen aus der Bürgerschaft wurden thematisch strukturiert aufgearbeitet und dokumentiert und sollen in den weiteren Planungsprozess, d.h. insbesondere der Ausarbeitung eines Rahmenplans, integriert werden. Das Büro Hosoya Schäfer wurde gemäß Beschlussfassung des Gemeinderats vom 12.11.2015 mit

der Ausarbeitung des Rahmenplans beauftragt, welcher bis zum Herbst 2016 fertiggestellt werden soll. In einem Bürgerforum am 26.07.2016 wurde der Entwurf des Rahmenplans der Bürgerschaft erläutert und zur Diskussion gestellt. Die Komplexität der Planung einer „urbanen Wirtschaftsfläche" bedarf weiterhin der Koordinierungs- und Abstimmungsleistungen zwischen beteiligten Fachplanern und Fachämtern sowie der Rückkoppelung zur breiten Öffentlichkeit.

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, des Entwicklungsbeirats und der prozessbegleitenden Arbeitsgruppe gehörten zur Öffentlichkeitsbeteiligung auch noch eine Reihe anderer Aktivitäten:

- die Präsentation und Diskussion von Planungsschritten und -ergebnissen auf Veranstaltungen gesellschaftlicher Gruppen und Institutionen (z. B. dritter Wirtschaftsdialog zur Konversion der IHK am 11.02.2015) sowie auf Veranstaltungen außerhalb des originären Kontextes der Konversion (z.B. Informationsstand zum dialogischen Planungsprozess beim Bürgerfest am 10.01.2016)
- die Führung für ausgewählte Leser der Rhein-Neckar-Zeitung im Rahmen der RNZ-Sommertour über das Areal am 27.08.2014. Die Projektsteuerung führte gemeinsam mit dem Amt für Öffentlichkeitsarbeit zwei Gruppen über die Fläche und vermittelte dabei Wissenswertes zur Historie der Patton Barracks
- die Führung der Teilnehmer der Sommerakadamie „ZukunftsWerkstatt Wohnbauen" der Wüstenrot Stiftung über das Areal am 15.09.2014 . Die Projektsteuerung führte gemeinsam mit der IBA Heidelberg über die Fläche und vermittelte Informationen zu Gebäudezustand und den bisherigen Nutzungen durch die US-Amerikaner
- die Teilnahme an der Kirchheimer Kerwe am 13.09.2014 mit einem Informationsstand zum dialogischen Planungsprozess Patton Barracks gemeinsam mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Ziel war es, die Kirchheimer Bevölkerung für den startenden Prozess zu interessieren und zur öffentlichen Begehung sowie dem anschließenden Bürgerforum einzuladen
- die Begleitung einer Radtour des ADFC durch die Projektsteurung am 22.05.2015 um die Konversionsflächen mit Erläuterungen zu den verschiedenen Flächen sowie zu den jeweiligen Planungs- und Beteiligungsprozessen im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses, darunter auch die Patton Barracks
- 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. Die Pressearbeit zu allen öffentlichen Veranstaltungen wurde dabei von der Projektsteuerung unterstützt oder selbst in enger Abstimmung mit dem Amt für Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt
- darüber hinaus wurden in den Jahren 2014, 2015 und 2016 in enger Abstimmung mit Dezernat V und dem Amt für Öffentlichkeitsarbeit jeweils die Vorbereitungen des Auftritts der Stadt Heidelberg auf der Immobilienmesse EXPO REAL in München intensiviert. Die Projektsteuerung betreute jeweils das Modell der Konversionsflächen (inkl. Patton Barracks) am Stand der Stadt Heidelberg und stand potentiellen Investoren für Gespräche zur Verfügung

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 nur eine einzige Grundstückseigentümerin, 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, eine Option die gemäß Haushaltsbeschluss des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 den Kommunen eingeräumt wird.

In diesem Kontext einigten sich die Stadt Heidelberg und die BImA im Rahmen der Ankaufsverhandlungen auf die gemeinschaftliche Beauftragung eines öffentlich bestellten Gutachters zur Verkehrswertermittlung. Über die Verkehrswertermittlung 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 zwischen den zuständigen Stellen der BImA und des Konversionsdezernats der Stadt Heidelberg statt.

Die Ankaufsverhandlungen der Stadt Heidelberg mit der Eigentümerin BimA waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung des hier vorliegenden Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht abgeschlossen.

Ein weiterer Baustein der kooperativen Vorgehensweise sind die turnusmäßigen Sitzungen der Eigentümerin BImA mit zuständigen Fachbehörden des Bundes und des Landes sowie Vertreter der Stadt und der Projektsteuerung NH ProjektStadt zu den Themenfeldern Gebäudeschadstoffe, Altlasten, Kampfmittel und Abfalltechnik.

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 Entwicklungs- 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 Mai bis Juni 2016 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, betreffen die:

- Frühzeitige Einbindung in die konkretisierende Planung
- Verbesserung der Anbindung des Gebietes an den ÖPNV

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

7 Konversionsziele

Wie bereits in Kapitel 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". Dieses „Leitbild der Konversion" wurde wesentlich vom Entwicklungsbeirat erarbeitet und in drei Bürgerforen mit der Stadtgesellschaft rückgekoppelt. Dem Ergebnis dieser ersten Phase, der Formulierung des Leitbildes „Konversion in Heidelberg", liegen Überlegungen zu Umsetzungsideen, sektoralen Handlungszielen sowie gesamtstädtischen 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 wurden für die Konversionsfläche Patton Barracks, wie auch für die anderen Heidelberger Militärareale, zu diesem Zeitpunkt noch nicht formuliert.

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. Die gemeinsam erarbeiteten Ergebnisse erhöhen die aktive Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerschaft.

Im dialogischen Planungsprozess der Phase 2 konnte zur Konkretisierung ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet und politisch bestätigt werden. Die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde vorbereitet und begleitet durch einen Fachbeirat, der die Konversionsziele in Hinblick auf Erfordernisse wirtschaftlicher Schwerpunktsetzungen schärfte. Die Konversionsziele werden in der Rahmenplanung vertieft und räumlich verortet.

Nachfolgend wird die Ausformulierung von Konversionszielen in den bisherig aufeinander folgenden Planungsschritten beschrieben.

7.1 Strukturskizze

Den Einstieg in die Flächenbetrachtung für Patton Barracks sowie die weiteren Konversionsareale bildete ein Abgleich mit den „Leitlinien für die Konversion". Hierzu fand am 07.12.2012 das Bürgerforum „Gesamtstadt" statt, in der die besondere Eignung der Fläche herausgearbeitet wurde und mögliche Verortungen der Leitlinien diskutiert wurden.

Im nächsten Schritt erfolgte eine fachplanerische Bewertung der Flächeneignung im Rahmen eines Fachplanungsworkshops am 25.06.2013, in den auch die Ergebnisse des Bürgerforums eingeflossen sind. Im Vorfeld erfolgte die v.g. städtebauliche Analyse, die Zusammenstellung aller relevanten Rahmenbedingungen in den Fact Sheets und auch eine Prüfung mit aktuellen gesamtstädtischen Entwicklungen.

Im Rahmen des Fachplanungsworkshops wurden folgende Nutzungsoptionen definiert (siehe Plan 7.1):

- Schwerpunktnutzung Wirtschaftsflächen für Gewerbe, Technologie, Dienstleistungen
- ergänzende Nutzungen im kulturellen Bereich, Sport- bzw. Freiflächenangebote, evtl. (Sonder-) Wohnformen
- östlicher Bereich: Bestandsorientierte Nutzung (Bereich der ehemaligen Kasernenanlage) – ggf. spezielle Wirtschaftsflächenangebote
- westlicher Bereich: Neuentwicklung nach Rückbau und Entsiegelung der Motorpoolfläche
- Erhalt der Freiflächen/Sportflächen

- Anbindung an Umgebung notwendig, Schaffung von entsprechenden Wegeverbindungen
- ein dominantes Erscheinungsbild auf der Fläche Motorpool ist zu vermeiden, um keine Verschiebung des bisherigen Stadteingangs zu verursachen, aber stadtgestalterische Maßnahmen entlang der Speyerer Straße sind notwendig

Eine Entscheidung über Schwerpunktnutzungen konnte zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

Die im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses und unter Mitwirkung des Fachbeirates erarbeiteten Überlegungen zu Nutzungsoptionen wurden in eine Strukturskizze überführt und im Design Thinking Workshop vertieft. Die Strukturskizze bildete die planerische Grundlage zur Ausarbeitung des Städtebaulichen Enwurfs im Planeratelier (siehe auch Kapitel 6.1).

7.2 Städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die weitere Entwicklung

Der städtebauliche Entwurf für die Konversionsflächen Patton Barracks wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 12.11.2015 vorgestellt und in gleicher Sitzung als Grundlage der Beschlussfassung zur Beauftragung einer Rahmenplanung durch das Büro Hosoya und Schäfer (Zürich) herangezogen (Beschluss 0340/2015/BV vom 13.10.2015). Der städtebauliche Entwurf ist betitelt als „Patton Barracks 2.0 - Von der Militärkaserne zum Innvoations- und Produktionspark" und definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes. Im Kontext des städtebaulichen Entwurfs werden auch an das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen angrenzende Flächen in die Entwicklungsplanung einbezogen. Dies betrifft insbesondere die nördlich an die Konversionsfläche angrenzenden Grundstücke bis zum ehemaligen Bahndamm. Der städtebauliche Entwurf trifft in Hinblick auf die Konversionsziele die nachfolgend zusammengefassten zentralen Aussagen:

Leitmotiv – Standortmosaik für Gewerbe und Innovation
Das Leitmotiv des gewerblichen Standortmosaiks wird durch folgende Aspekte inhaltlich näher bestimmt:

- ideale Ergänzung des Heidelberger Standortmosaiks
- arbeitsteilige Nutzung der jeweiligen Flächenbegabungen
- Gewerbe- und Innovationsquartier mit vielfältiger Scharnierfunktion
- Ergänzung des Technologieparks im Neuenheimer Feld

Das Leitmotiv der Innovation wird in diesem Zusammenhang eng verknüpft mit den räumlichen Komponenten von Konzentration, Durchmischung, Austausch, Offenheit und Identität. Auf die konkrete Fläche reflektiert bedeutet dies:

- intelligente Weiterführung des Vorhandenen bei gleichzeitig flexibler Struktur für das Neue
- vernetzende Freiräume
- fußläufige Erschließung
- öffentliche Infrastruktur und Nutzungen
- differenzierte Transformations- und Betriebskonzepte, die die Öffentlichkeit einbeziehen

Struktur – Vom Sperrgebiet zum Stadtraum mit Identität
Auf der Macro-Ebene des Raumgefüges zwischen den Großräumen Frankfurt/ Rhein-Main, Mannheim/ Ludwigshafen und Karlsruhe/ Stuttgart werden die Potenziale der Lagegunst als „ideal" eingeschätzt. Aus der Erschließungsgunst und den Bestandsgegebenheiten wird ein Strukturplan verschiedener Teilareale mit spezifischen Qualitäten abgeleitet. Planskizzen zur verkehrlichen Erschließung (Vernetzung Macro, Erschließung ÖPNV, Erschließung MIV und

Erschließung LV illustrieren die Vernetzung des Areals im städtischen Kontext.

Räume – Von militärischer Monokultur zu städtischer Vielfalt
Unter dem Gesichtspunkt der „Räumlichen Komponenten" wird ein „differenziertes Flächenportfolio und vernetzender Freiraum" ausgearbeitet. Diese räumlichen Komponenten untergliedern das Gesamtareal in Teilgebiete:

- Bestandsstruktur im Osten mit der Möglichkeit der schrittweisen Transformation in ein vielfältig nutzbares, kleinräumiges, gut durchwegtes Stadtquartier
- hochwertiger Innovations Campus im Norden
- flexibler „Start Up – Barracks" mit "Maker Space" im Süden
- Innovation – Hubs (im Neubau) in flexible einteilbaren Rastern im Westen
- öffentlicher Freiraum mit öffentlichen Nutzungen, Patton Square und Inkubator in zentraler Lage

Der städtebauliche Entwurf entwickelt ein erstes Raumprogramm mit konkreter Benennung und Verortung diverser Nutzungszuweisungen, welche ihrerseits die städtische Vielfalt des Gebietes ausmachen sollen. Die gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen werden beschrieben als Innovation Hubs, Innovation Campus, Start-up & Maker Space. Ergänzend werden im Hub & Food Alley mit dem Inkubator-Gebäude und den ehem. Stallungen Möglichkeiten des informellen Austauschs geschaffen. Der Sports Hub soll mit Errichtung einer Großsporthalle zu einem Publikumsmagneten ausgebaut werden. Daneben werden eine Reihe sonstiger öffentlicher Infrastrukturen (u.a. Kindertagesstätte, Bibliothek, Nahversorgung) vorgesehen, die eine für das Gesamtareal integrierende Funktion einnehmen. Planskizzen zur Vernetzung Freiraum, zur Vernetzung Kirchheim und zur Adressbildung runden die Vorstellung vom Wandel der Raumstrukturen im städtebaulichen Entwurf ab.

Innovation und Identität – Vom städtischen Ansiedlungsprojekt zur urbanen Synergie
Im städtebaulichen Entwurf wird der Denkansatz der „Innovationsdichte - Interaktion über Grenzen" im Kontext der entwicklungsplanerischen Überlegungen erläutert. Anhand der Darstellung einer Entwicklungskette von Unternehmen vom Start up bis zur Etablierung als mittelgroßes Unternehmen können exemplarische Raumbedarfe abgeleitet werden. Unter dem Schlagwort „Innovation Systems" werden top-down und bottom-up Prozesse auf der Fläche verankert. Aus dieser Kombination „entsteht eine resiliente Mischung von Nutzungen und ein Umfeld für neue Ideen".

Der Abschnitt „Etappierung – Transformation und Umnutzung" zeichnet eine Entwicklung der Flächen in Etappen nach:

- Etappe 1: Errichtung des TP Hub (BDC OE) auf dem Unionssportplatz, Umnutzung der Bestandsgebäude 156 und 152 (ehem. Lagerhallen), Zwischennutzungen in Bestandsgebäuden der Start-up Barracks (ehem. Mannschaftsgebäude), Etablierung des Maker Space (Geb. 104, ehem. Kasino)
- Etappe 2: Realisierung des Erschließungsloops von der Speyerer Straße, Errichtung von Inkubator, Patton Square und Großsporthalle; Etablierung der grünen Achse
- Etappe 3: Ausbau zum Innovation Campus mit Patton Square als zentralem Platz
- Etappe 4: Realisierung von Wohnbauten südlich des Mörgelgewanns (außerhalb des Kasernenareals)
- Etappe 5: Ausbau der Innovation Hubs

Diese „Etappierung" der Arealentwicklung gibt einen ersten Überblick über die zeitlichen Umsetzungshorizonte der mit den Konversionszielen verbundenen Projekte auf TeilGebietesebene.

7.3 Entwurf Rahmenplanung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.11.2015 wurde der städtebauliche Entwurf unmittelbar in die vertiefende Ausarbeitung eines Rahmenplanes überführt. In der vertiefenden Betrachtung des Rahmenplans sollen Aussagen des städtebaulichen Entwurfs weiter konkretisiert bzw. teilweise überarbeitet werden (siehe Plan 7.3 Entwurf Rahmenplanung). Konkret unterliegen beispielsweise die Lage und Dimensionierung der Großsporthalle oder die Dimensionierung und Struktur ergänzender Wohnbebauung im Bereich Mörgelgewann und Kirchheimer Weg (außerhalb des Kasernenareals) einer weiteren Prüfung. Ein weiterer Bearbeitungsschwerpunkt liegt in der Optimierung der Anbindung und Vernetzung mit den benachbarten Stadtteilen.

Der Rahmenplan soll als Grundlage der späteren Ausarbeitung des Bebauungsplans „Kirchheim – Patton Barracks" dienen. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung und Anbindung sowie Grünordnung und Umweltbelange u.a. im Bereich der Energieeffizienz bei Sanierungen und Neubauten im Sinne der städtischen Klimaschutzziele gem. Energiekonzeption 2010 und Masterplan 100% Klimaschutz sowie im Bereich der Regenwasserbewirtschaftung sollen herausgearbeitet werden.

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf Ebene des späteren Bebauungsplanes aufzustellen. Dabei ist ein möglichst ausgeglichenes Ergebnis anzustreben. In der naturschutzfachlichen Gesamtbilanzierung auf Rahmenplanebene ist eine Verrechnung von Defiziten bzw. Überschüssen der einzelnen Bilanzierungen möglich.

TEIL B: Prüfung des Erfordernisses zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts

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

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 Konversionsfläche Patton Barracks 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 Konversionsfläche wird vorrausichtlich im ersten Quartal 2017 abgeschlossen sein. Der Besitzübergang erfolgt nach Bestätigung des Kaufvertrages durch die Aufsichtsgremien der BImA.

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 8.2 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 Konversionsfläche entsprechend den Zielen und Zwecken einer solchen Maßnahme gemäß BauGB durchgeführt werden könnte. Das Allgemeinwohlerfordernis zur Wiedernutzung brachliegender Flächen sowie ggf. auch weiterer Gründe ist gegeben. Allerdings liegt mit dem Ankauf der Flächen durch eine städtische Gesellschaft mit oder ohne privaten Partnern im Rahmen der „Erstzugriffsoption" in Verbindung mit anderen Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts ein milderes Mittel zur Realisierung der Konversionsziele vor.

Auf der Tatsache beruhend, dass dieser Zwischenerwerb realisiert werden wird, 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 9.3 wird schließlich in der Zusammenfassung der Ausführungen eine Empfehlung für die Verfahrenswahl ausgesprochen.

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 Grundstücke (§ 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 Gebietesbezogene 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 Militärfläche Patton Barracks 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 15 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 Militärfläche 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 südlichen Stadtteile 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 sich in Erarbeitung befindlichen Rahmenplans das geforderte, umfangreiche „Maßnahmenbündel" zur Schaffung einer urbanen Wirtschaftsfläche.

Zu prüfen ist schließlich, ob auch der Entwicklungsbezug gegeben ist, d. h. ob es sich bei der Konversion des US-Areals angesichts der weitgehenden Bestandsorientierung im Osten der Fläche 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 weite Teile des Areals wird im Rahmenplan 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 der ehemaligen Militärfläche um eine Fläche, bei der die frühere Nutzung aufgegeben wurde und die nun ungenutzt ist. 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 erforderliche straßenseitige 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 untersuchte Militärfläche im Ortsteil Kirchheim 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 untersuchte Konversionsfläche 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 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 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 Konversionsfläche Patton Barracks kann in diesem Sinne die aktuellen Prognosen aus dem Wirtschaftsflächenkonzept mit der ihm zu Grunde liegenden Flächenbedarfsprognose sowie die Realisierungsstudie „Innovation und Produktion organischer Elektronik am Standort Heidelberg" herangezogen werden.

Erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten

Der städtebauliche Entwurf sieht für einen größeren Bedarf an Arbeitsstätten urbane Wirtschaftsflächenpotentiale vor. Konversionsziel der Stadt ist es dabei unter anderem, dass hier Arbeitsplätze im wissenschaftsnahem und technologieorientiertem Dienstleistungsbereich 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.

Die Anforderungen an die Herstellung von Prognosen zur Begründung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten im Entwicklungsrecht sind vielschichtig und teilweise wenig 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 gemäß 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). Die Realisierungsstudie „Innovation und Produktion organischer Elektronik am Standort Heidelberg" präzisiert die Aussagen und betont die hervorragenden Standortqualitäten des Konversionsstandorts Patton Barracks/Motorpool. Dieser bietet insbesondere zur Entwicklung eines innovativen urbanen Wirtschaftsstandorts mit Organischer Elektronik und weiteren ergänzenden profilbildenden Nutzungen, wie z.B. Kultur und Freizeit, ein hohes Potential. Auf den westlichen Flächen (Motorpool) bestehen Potentiale für Entwicklungsflächen mit Neubau, wohingegen im östlichen Teil eine Entwicklung im Bestand angestrebt wird (CIMA Beratung+Management GmbH 2014).

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 städtebaulichen Entwurf verfassten Konversionsziele umfassen auch die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Die Schaffung dieser Einrichtungen ergibt sich allerdings überwiegend im Kontext der geplanten Nachnutzungen für 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 Konversionsfläche 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 Fläche im Rahmen der „Erstzugriffsoption" erwerben wird. 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 Gebieteskörperschaften sowie für privatrechtliche Gesellschaften bzw. Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Gebieteskörperschaften 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 Gebieteskörperschaft 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 vereinbart, dass die deduktive Verkehrswertermittlung in diesem Sinne kooperativ und planungsbegleitend durch einen gemeinsam bestellten

Gutachter erfolgt. Zur Umsetzung dieser kooperativen Verkehrswertermittlung haben mehrere Sitzungen unter Teilnahme der zuständigen Stellen der BImA und des Konversionsdezernats der Stadt Heidelberg stattgefunden.

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 Patton Barracks 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 Fläche Patton Barracks 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" erfolgen wird, 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 unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Zwischenerwerb der kompletten Fläche durch eine städtische Gesellschaft mit oder ohne private Partner erfolgen wird.

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 Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aufzustellen, teils ggf. als vorhabenbezogene Bebauungspläne. 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 05.03.2015 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 Städtebaulichem Entwurf bzw. Rahmenplan bezüglich der planerischen Handlungserfordernisse und der Entwicklungsdynamik 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)
- 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)

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 oder ohne 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 Patton Barracks 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 Gebieteskulisse 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 gemäß §§ 144 f. BauGB ganz oder teilweise ausgeschlossen werden?

9.2.1.1 Nachweis städtebaulicher Missstände

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 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, Kapitel 5, dargestellt, unterscheidet das BauGB zwei Arten von Missständen, nämlich Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

- Substanzschwächen liegen gemäß § 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 gemäß § 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 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, welche insbesondere durch den städtebaulichen Entwurf definiert und in der Rahmenplanung weiter vertieft wird. Wie in Teil A bereits ausführlich dargelegt, lassen sich hier zahlreiche städtebauliche Missstände feststellen: Das Gebiet ist in seinem jetzigen Zustand nicht in der Lage, die ihm in der Rahmenplanung zugewiesenen Aufgaben in wirtschaftlicher, verkehrlicher und infrastruktureller Hinsicht zu erfüllen
- gleichzeitig lassen sich Substanzschwächen feststellen, insbesondere bezüglich der bestehenden Gebäude, aber auch bezüglich der bestehenden Nutzungsstruktur. Des Weiteren stellen auch die bestehenden Erschließungsanlagen aufgrund des schlechten Zustandes und des nicht mehr zeitgemäßen Netzes eine wesentliche Substanzschwäche dar

Da sich insbesondere die Funktionsschwächen auf das gesamte Gebiet beziehen, wäre somit die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 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 Arbeitsstätten). Insgesamt liegt es auf der Hand, dass die städtebauliche Integration eines 15 ha großen Areals in günstiger Lage und die entsprechende Ertüchtigung für eine wirtschaftliche und bedarfsgerechte Nutzung im öffentlichen Interesse liegen. Ebenso wurde bereits 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 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). Als Regelfall zur Durchführung der Sanierung können 10 bis 15 Jahre veranschlagt werden.

Für das vorliegende Untersuchungsgebiet sind angesichts der Rahmenbedingungen die Voraussetzungen für eine zügige Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme 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 wird eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt

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 die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte und voraussichtlichen Bodenwertsteigerungen im geplanten Sanierungsgebiet zu ermitteln.

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 An-wendung 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 der kompletten Fläche im Gebiet erfolgen bzw. der grundsätzlichen Einigung über den Zwischenerwerb mit der derzeitigen Eigentümerin der Fläche, der BImA. Weitere Ankäufe werden daher bei der Durchführung der Sanierung gar nicht mehr notwendig sein. Der Ankauf der Grundstücke soll im Rahmen der Erstzugriffsoption und vor einem möglichen Beschluss einer Sanierungssatzung erfolgen. 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.

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, die Konversionsgesellschaft oder deren Tochtergesellschaften sein.

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).

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:

- 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 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). Da Ausgleichsbeträge erhoben werden, kommt das Erschließungsbeitragsrecht gemäß § 20 ff. und § 33 ff. KAG grundsätzlich nicht zur Anwendung (Erschließungsbeiträge).

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

Im Grundsatz unterliegen gemäß § 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 rechtsgeschäftliche 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.

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.

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

Entsprechende Investitionsanreize sind in jenen Bereichen von Relevanz, in denen aufgrund des schlechten Gebäudezustandes, oder auch aufgrund sonstiger Beauflagungen hohe unrentierliche Kosten zu erwarten sind. Dies betrifft in erster Linie Gebäude für Nutzungen aus der Kreativwirtschaft oder Start-up Unternehmen. Ohne entsprechende finanzielle 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 umfassende Sanierungsverfahren empfohlen.

Mit der Wahl des umfassenden Verfahrens erfolgt eine Preiskontrolle und -bindung und ggf. eine Abschöpfung

sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (Ausgleichsbetrag). Dafür kommt das Erschließungsbeitragsrecht gemäß § 20 ff. und § 33 ff. KAG 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 an städtischer Steuerungs- und Koordinierungsleistung. Gegebenenfalls führt der hoheitliche Träger Maßnahmen auch selbst durch.

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 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 gemäß § 8 BauGB bzw. den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB bzw. einer Vorhaben- und Erschließungsplanung gemäß § 12 BauGB.

Mit der Rahmenplanung und Konkretisierung der Planziele für das Gesamtareal werden nunmehr auch die nördlich an das Konversionsgelände angrenzenden Grundstücke (BDCOE und Kleingartenanlage) in die Planungen einbezogen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob und inwieweit diese Grundstücke ergänzend in den Abgrenzungsbereich eines Sanierungsgebietes einzubeziehen sind, um somit im Rahmen der zweckmäßigen Durchführung einer Gesamtmaßnahme die Umsetzung der Sanierungsziele sicherstellen zu können.

Der Einsatz des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann nach erfolgreicher Verhandlungen mit der BImA nicht angewendet werden, weil mit dem vorgesehenen 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 Gebietesabgrenzung

Die Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Plan 9.4 dargestellt. Die Abgrenzung entspricht dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.

10 Ziele und Maßnahmen der Sanierung

10.1 Allgemeine Sanierungsziele

Die in den Kapiteln 2 bis 4 dargestellten Planwerke, Konzepte, Analysen und Ergebnisse aus den Bestandsaufnahmen wurden in Kapitel 5 zur Begründung städtebaulicher Missstände und zur Bewertung der Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zusammengeführt. Kapitel 6 und 7 zeichnen nach, in welcher Form im dialogischen Planungsprozess die Konversionsziele von einer Strukturskizze in einen Städtebaulichen Entwurf überführt werden

konnten. Die den Entwurf vertiefende Rahmenplanung ist in Bearbeitung und soll bis Herbst 2016 abgeschlossen werden. Integrierter Bestandteil des dialogischen Planungsprozesses sind diverse Beteiligungsformate, wie in Kapitel 6 dargestellt.

Die Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme zielt darauf ab, die in der Vorbereitenden Untersuchung festgestellten städtebaulichen Missstände auf dem ehemaligen Militärareal zu beheben, um dadurch das Gebiet wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

Die städtebaulichen Missstände auf Patton Barracks können gleichermaßen zurückgeführt werden auf Substanzschwächen und Funktionsschwächen im Sinne § 136 BauGB (siehe Kap. 5).

So begründen die bauliche, technische und energetische Beschaffenheit bei der Mehrzahl der Gebäude Substanzschwächen, mit der Folge eines hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Darüber hinaus erschweren die einseitig auf die ehemals militärische Vornutzung ausgelegten Grundrisse und Raumaufteilungen eine zivile Nachnutzung der Bestandsobjekte.

Im Freiraum muss als weitere Schwäche in der substanziellen Beschaffenheit der sehr hohe Versiegelungsgrad konstatiert werden, dies verbunden mit negativen Auswirkungen auf die Stadtökologie und auf das Stadtklima. Der generell schlechte bauliche Zustand der verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie der technischen Infrastrukturen steht in Verbindung zu Fragen des Altlastenverdachts und der Abfalltechnik.

Funktionsschwächen sind zuvorderst zurückzuführen auf den vollständigen Funktionsverlust nach Aufgabe der militärischen Nutzung. Es bedarf einer umfänglichen Neunutzungskonzeption des Gesamtareals. Darüber hinaus fehlen gänzlich Infrastruktureinrichtungen auf dem Areal. Eine verkehrliche und infrastrukturelle Vernetzung mit dem umliegenden Stadtgebiet ist nicht gegeben.

Das Oberziel der Sanierung auf der Konversionsfläche Patton Barracks ist die Entwicklung einer urbanen Wirtschaftsfläche, dies in enger Verzahnung mit den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen.
Angesichts des umfassenden Funktionsverlusts des Gebietes, der festgestellten städtebaulichen Missstände und der mit Blick auf eine zivile Umnutzung vorhandenen Infrastrukturdefizite werden mit der städtebaulichen Sanierung als Gesamtmaßnahme folgende Sanierungsziele verfolgt:

- verkehrliche Neuerschließung über leistungsfähige Straßen und Wege-Beziehungen innerhalb des Quartiers sowie mit Vernetzung an das gesamtstädtische Verkehrssystem
- Herstellung öffentlichen Raums mit großen Grün- und Freiflächenanteilen mit Mittelpunktfunktionen für das Quartier und darüber hinaus
- völlige Neuordnung des ehem. Bereichs Motorpool im Westen mit großflächigen, flexibel entwickelbaren Neubaupotenzialen für technologie- und produktionsorientierte Unternehmen („Innovation Hubs")
- Neuordnung eines Teilareals im Norden zur Errichtung hochwertiger, wissensorientierter Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen
- umfangreiche Umbau, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Bestandsgebäude des östlichen Kasernenbereichs zur Etablierung junger Start-up Unternehmen sowie für innovative, kleinere und mittlere Unternehmungen
- Stärkung zentraler Funktionen durch Bestandssanierungen, Umbauten (z.B. „Maker Space") und Neubauten
- Etablierung eines „Sports Hub" mit Neubau einer Großsporthalle zur weiteren Stärkung der Erholung und Freizeitfunktionen im „Heidelberger Sportband"

- Einbindung der Nachbarschaften; diesem Themenfeld schenkt die Bürgerschaft im Kontext Gebietesübergreifender Entwicklungsansätze im dialogischen Planungsprozess besondere Aufmerksamkeit

Auf Grundlage des Beschlusses dem Gemeinderats vom 21.07.2016 (0221/2016/BV) sollen zur Umsetzung der städtischen Klimaschutzziele gem. des Masterplans 100% Klimaschutz und der Energiekonzeption Heidelberg 2010 folgende Maßnahmen verfolgt werden:

- Energieeffiziente Sanierungen durch Festlegung von Sanierungsfahrplänen
- Neubauten in Passivhausstandards oder besser (Null- bzw. Plusenergiehäuser)
- Einsatz von Solarenergie auf Dach- und Fassadenflächen in Kombination mit Dachbegrünung
- Effiziente Stromanwendungen im Bereich Beleuchtung, Klimatisierung, Lüftung u.a.
- Förderung von alternativen Wohn- und Arbeitsformen im Sinne von Suffizienz
- Ausbau des FernwärmeGebietes, Verbesserung des Primärenergiekennwerts

10.2 Entwicklungskonzept: Maßnahmen

Zur Umsetzung der planerischen Ziele wird eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen notwendig, die im Folgenden benannt und näher beschrieben werden (siehe Fotodokumentation 10.2). In der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 10.3 werden nach dem Stand der Planung die Einzelmaßnahmen zur Gesamtmaßnahme zusammengeführt.

Maßnahmen der Vorbereitung

- Planung: Die städtebaulichen Planungsleistungen beinhalten die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs (mit vorgeschaltetem Planeratelier) sowie dessen planerische Vertiefung in Form eines Rahmenplans. Der räumliche Umgriff von städtebaulichem Entwurf und von Rahmenplan geht im Kontext übergeordneter städtischer Zielstellungen über die Abgrenzung des ehemaligen Kasernenareals hinaus. Der Aufstellungsbeschluss für das B-Plan-Gebiet „Kirchheim – Patton Barracks", dessen räumlicher Umgriff ebenfalls über das Kasernenareal hinausgeht, ist gefasst. Die Ergebnisse der Rahmenplanung werden u.a. zeigen müssen, ob und inwiefern die planerische Umsetzung auf teilräumlicher Betrachtungsebene (Teilbebauungspläne) notwendig bzw. zielführend weitergeführt werden soll

- 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 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

Nach dem Stand der Planung (städtebaulicher Entwurf) können notwendige Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB wie folgt präzisiert werden:

Bodenordnung

- Grundstücksneuvermessungen für die Errichtung von Erschließungsanlagen und zur Bildung von neuen Grundstücken bzw. Baufeldern

Freilegung von Grundstücken

- Gebäudeabbrüche (Haupt- und Nebengebäude), vornehmlich im Bereich des ehem. Motorpools
- Flächenfreilegungen (mit umfangreichen Flächenentsiegelungsmaßnahmen)

Herstellung neuer Erschließungsanlagen

- Innere Erschließung Straßen und Radwege
- Fußwege
- Plätze und öffentliche Parkierungsflächen
- Freiflächen und Grünanlagen

Äußere Erschließung

- Ausbau von Knotenpunkten in der Speyerer Straße und Kirchheimer Weg
- Ausbau der Straße „Mörgelgewann"

Maßnahmen zur Flächenaufbereitung

- Abtrag von Verfüllungsflächen und Entsorgung auf Deponien
- weitere Maßnahmen in der Altlastenerkundung
- Maßnahmen zur Detektion und Kampfmittelberäumung

Des Weiteren ist bei der Neuordnung des Gebietes zu berücksichtigen, dass eine gänzliche Erneuerung der technischen Infrastrukturen erforderlich wird. Die Erneuerung der technischen Infrastrukturen ist mit den Maßnahmen des Straßenbaus und der Platzgestaltungen planerisch-organisatorisch und in der baulichen Ausführung miteinander zu verbinden.

Die das Kasernenareal auf einer Strecke von ca. 1,8 km eingrenzende lange Zaunanlage ist zu entfernen.

Baumaßnahmen

Nach dem Stand der Planung können notwendige Baumaßnahmen zur zügigen und zweckmäßigen Durchführung gemäß § 148 BauGB wie folgt präzisiert werden:

Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Bestandsgebäuden:

- nach Maßgabe zeitgemäßer Gebäudetechnik und Ausstattungen
- nach Maßgabe energetischer Vorgaben/Erfordernisse
- nach Maßgabe des Denkmalschutzes
- nach Maßgabe ortsgestalterischer Vorgaben
- nach Maßgabe bauordnungsrechtlicher Vorgaben und Barrierefreiheit

Zur funktionalen Stärkung sind gemäß städtebaulichem Entwurf/ Rahmenplanung auch Umbauarbeiten, Ergänzungs- und Erweiterungsbauten an ausgewählten Bestandsgebäuden vorgesehen. Das Gebäude 128 (ehem. Stallungen)

bedarf einer Komplettsanierung. Im Falle einer Nachnutzung des Gebäudes 104 (ehem. Kasino) sind erhöhte Sanierungsaufwendungen nötig.

Darüber hinaus bedingt die zivile Nachnutzung auch das Erfordernis von Gemeinbedarfseinrichtungen:

- Errichtung von Betriebskindergärten im Bestand und Kindergartenneubau

Eine Übersicht über die zu erwartenden Kosten der jeweiligen Maßnahmen, soweit sich dies zum gegenwärtigen Planungsstand abschätzen lässt, liefert das folgende Kapitel 10.3.

10.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Darstellung der Kosten und der Finanzierungsmöglichkeiten erfolgt gemäß § 149 BauGB als vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht „nach dem Stand der Planung" (§149, 1 BauGB). Maßgeblicher Planungsstand ist der städtebauliche Entwurf vom 12.11.2015 diesem 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 Gebietesabschnitten 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 Förderprogramme 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.

B2 Ausgaben- und Einnahmenübersicht (nach Kostenpositionen gem. § 149 BauGB)

A	Ausgaben Kostengruppen	Gesamt Soll/€	2014 Ist/€	2015 IST/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 Soll/€	2020 Soll/€	2021 Soll/€	2022 Soll/€	Folgejahre Soll/€
1.	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme											
1.1	Vorbereitende Untersuchung	272.000	114.000	98.000	60.000	0	0	0	0	0	0	0
1.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	325.000	50.000	150.000	125.000	0	0	0	0	0	0	0
1.3	Städtebauliche Planungen	554.000	106.000	155.000	193.000	100.000	0	0	0	0	0	0
1.4	Projektsteuerung	220.000	34.000	114.000	72.000	0	0	0	0	0	0	0
1.5	Realisierungsmanagement / sonstige Beauftragte	650.000	50.000	100.000	150.000	100.000	75.000	75.000	50.000	25.000	25.000	0
A1	Summe der Ausgaben der Vorbereitung	2.021.000	354.000	617.000	600.000	200.000	75.000	75.000	50.000	25.000	25.000	0
2.	Ordnungsmaßnahmen											
2.1	Grundstücksankauf (bebaute Grundstücke)	13.741.000	0	0	13.741.000	0	0	0	0	0	0	0
2.2	Bodenaufbereitung / Abfalltechnik (Z 2 -Material)	1.779.800	0	0	0	891.600	371.200	517.000	0	0	0	0
2.3	Nebenkosten des Grunderwerbs	2.267.265	0	0	1.236.690	206.115	206.115	206.115	206.115	206.115	0	0
2.2	Gebäudeabbrüche	1.914.000	0	0	0	1.145.000	578.000	0	191.000	0	0	0
2.3	Bodenmanagement / Entsiegelungen	3.233.000	0	0	0	1.416.000	1.212.000	170.000	435.000	0	0	0
2.4	Herstellung und Änderung von öffentl. Erschließungsanlagen	12.326.000	0	0	0	0	7.001.000	2.093.000	0	3.232.000	0	0
A2	Summe Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen	35.261.065	0	0	14.977.690	3.658.715	9.368.315	2.986.115	832.115	3.438.115	0	0
3.	Baumaßnahmen											
3.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2	Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher Gebäude	4.750.000	0	0	0	0	1.000.000	2.000.000	750.000	1.000.000	0	0
3.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Summe Ausgaben der Baumaßnahmen	4.750.000	0	0	0	0	1.000.000	2.000.000	750.000	1.000.000	0	0
4.	Finanzierung											
4.1	Vor- und Zwischenfinanzierung Zinssatz ...,% für Kommunalkredit	630.481	5.310	9.255	233.665	57.881	156.650	75.917	24.482	66.947	375	0
	3,00%											
A4	Summe Ausgaben der Finanzierung	630.481	5.310	9.255	233.665	57.881	156.650	75.917	24.482	66.947	375	0
A	Summe sämtlicher Ausgaben (A1 bis A4)	42.662.546	359.310	626.255	15.811.355	3.916.596	10.599.965	5.137.032	1.656.597	4.530.062	25.375	0

B	Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)											
	Einnahmearten	Gesamt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Folgejahre
		Soll/€	Ist/€	IST/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
1.	Erschließungsbeiträge, Ablösebeträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grundstückserlöse	33.696.000	0	0	0	0	9.902.000	5.100.000	5.308.000	11.785.000	1.601.000	0
3.	Bewirtschaftungserlöse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Zuwendungen öffentlicher Haushalte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Mittel Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Städtebauförderung	8.900.000	0	0	1.000.000	2.000.000	2.000.000	1.600.000	1.400.000	900.000	0	0
	Anteil Stadt	3.560.000		0	400.000	800.000	800.000	640.000	560.000	360.000	0	
	Anteil Land	5.340.000		0	600.000	1.200.000	1.200.000	960.000	840.000	540.000	0	
7.	Denkmalschutz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Städtische Eigenmittel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	Summe der zweckgebundenen Einnahmen	42.596.000	0	0	1.000.000	2.000.000	11.902.000	6.700.000	6.708.000	12.685.000	1.601.000	0
	Prüfsumme	42.596.000										

C	Gegenüberstellung:											
		Gesamt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Folgejahre
		Soll/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
A	Ausgaben	42.662.546	359.310	626.255	15.811.355	3.916.596	10.599.965	5.137.032	1.656.597	4.530.062	25.375	0
B	Einnahmen	42.596.000	0	0	1.000.000	2.000.000	11.902.000	6.700.000	6.708.000	12.685.000	1.601.000	0
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr		-359.310	-626.255	-14.811.355	-1.916.596	1.302.035	1.562.968	5.051.403	8.154.938	1.575.625	0
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) kumuliert	-66.546	-359.310	-985.565	-15.796.920	-17.713.516	-16.411.481	-14.848.513	-9.797.109	-1.642.171	-66.546	-66.546

11 Literaturverzeichnis

Arcadis GmbH (2014): Erfassung und Bewertung Bausubstanz (Phase 1) ehem. US-Liegenschaft in Heidelberg Patton Barracks. Stand: August 2014.

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

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (2015): Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche Patton Barracks in Heidelberg. Stand: 01.09.2015.

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 (2014): Erfassung und Erstbewertung von kontaminationsverdächtigen Flächen (Phase I). Ehem. US-Liegenschaft Patton Barracks. Stand: 27.11.2014.

CDM Smith Consult GmbH (2016a): Abfalltechnische Untersuchung und Versiegelungsuntersuchungen. Ehemalige Liegenschaft Patton Barracks Heidelberg. Stand: 17.02.2016.

CDM Smith Consult GmbH (2016b): Vorabzug Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätztung kontaminationsverdächtiger Flächen (Phase IIa). Ehemalige Liegenschaft Patton Barracks Heidelberg. Stand: 23.02.2016.

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

CIMA Beratung + Management GmbH (2014): Realisierungsstudie „Innovation und Produktion Organischer Elektronik am Standort Heidelberg". Stand: 07.05.2014. https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E786232131/heidelberg/Objektdatenbank/Konversion/PDF/B%C3%BCrgerforen/Kirchheim/13_pdf_Patton_Barracks_CIMA_Realisierungsstudie_Organic_Electronics.pdf (03.02.2016).

Eiling Ingenieure GmbH (2010): Bestandserfassung des Abwassersystems mit Sanierungskonzept Patton Barracks (HU-Bau). Stand: September 2010.

Eiling Ingenieure GmbH (2014): Konversionsflächen in Heidelberg. Erfassung und Dokumentation des Baumbestandes auf der Konversionsfläche Patton Barracks. Stand: 05.12.2014.

Elkins, W.F.; Führer, C. und M.J. Montgomery (2014): Amerikaner in Heidelberg 1945-2013. Sonderveröffentlichung des Stadtarchivs Heidelberg Band 20. Verlag Regionalkultur (Heidelberg).

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. www.ms.niedersachsen.de/download/69826 (10.04.2014)

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

GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA (2015a): Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg. Fortschreibung des Gutachtens von 1995. Informationsvorlage 0163/2015/IV vom 07.08.2015. Stand Juni 2015. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=22951&search=1 (01.12.2015).

GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA (2015b): Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg. Anhang B: Teilflächen für klimaökologische Planaussagen. Informationsvorlage 0163/2015/IV, Anlage 01_3 vom 07.08.2015. Stand Juni 2015. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=22951&search=1 (01.12.2015).

Hd-kirchheim.de (o.J.): Geschichte Kirchheims. http://hd-kirchheim.de/html/geschichte_kerches.html (03.02.2016).

Heidelberger Tagblatt (1914): Ausgabe vom 19.05.2014.

Heinz, Brigitte (Dipl.-Biol.) (2015): Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche Patton Barracks. Stand: August 2015.

Kurpfälzisches Museum (2015): Schreiben von Dr. Renate Ludwig vom 08.09.2015 an NH ProjektStadt.

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.

Mull & Partner Ingenieursgesellschaft (2015): Historisch-genetische Kurzrekonstruktion (HgKurzR). Liegenschaften Patton Barracks incl. NATO Motorpool. Stand: 16.02.2015.

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).

OFD Niedersachsen (2014): Stellungnahme zum Endbericht Phase 1 der Arcardis GmbH vom 17.09.2014.

OFD Niedersachsen (2015): Stellungnahme zum Endbericht Phase I der CDM Smith Consult GmbH vom 03.02.2015.

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

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

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege (2014): Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A1, Begründung der Denkmaleigenschaft Flurstück: 0-22788.

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

Stadt Heidelberg (1994): Stadtteilrahmenplan Kirchheim. Teil 1: Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung. http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Rathaus/Stadtteilrahmenplaene+Publikationen.html (03.02.2015).

Stadt Heidelberg (1997): Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010. Leitlinien und Ziele. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (1998): Stadtteilrahmenplan Kirchheim. Teil 2: Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge. http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Rathaus/Stadtteilrahmenplaene+Publikationen.html (03.02.2015).

Stadt Heidelberg (2000): Modell Räumliche Ordnung 1999. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2006): Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmesatzung - FernwS). Datum: 07.12.2006. https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E1886943793/heidelberg/Objektdatenbank/30/PDF/30_pdf_ortsr_7-9_Fernwaermesatzung.pdf.

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): Beschlussvorlage Entwicklung von Konversionsflächen Dialogischer Planungsprozess. Drucksache 0344/2010/BV. Datum: 10.11.2010. http://ww1.heidelberg.de/buerger-info/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. 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/getfi le.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_Buergerbeteiligung (09.06.2014).

Stadt Heidelberg (2012d): 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 (2013a): Drucksache 0090/2013/IV. Informationsvorlage Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030. Datum: 14.08.2013. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfileasp?id=234732&type=do (09.06.2014).

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

Stadt Heidelberg (2014a): 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 (2014b): Masterplan 100% Klimaschutz. Beschlussvorlage 0112/2014/BV. https://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=21690&search=1 (03.02.2016).

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 (2013a): Dokumentation der 11. Entwicklungsbeiratssitzung vom 19.11.2013. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E48133325/heidelberg/Objektdatenbank/Konversion/PDF/Entwicklungsbeirat/us_pdf_Doku_11_EB_19Nov2013.pdf (09.02.2016).

Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2014a): Kirchheim auf einen Blick 2014. https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E1497321556/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Statistik/12_pdf_Kirchheim%20auf%20einen%20Blick.pdf (17.11.2015).

Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2014b): Kirchheim auf einen Blick. Erweitertes Untersuchungsgebiet Patton Barracks. E-Mail von Stefan Zöllner vom 15.04.2015.

Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2014c): Dokumentation der 14. Entwicklungsbeiratssitzung vom 08.07.2014. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E1639349201/heidelberg/Objektdatenbank/Konversion/PDF/Entwicklungsbeirat/12_pdf_Doku_14_EB_8Juli2014.pdf (09.02.2016).

Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2014d): Dokumentation der 15. Entwicklungsbeiratssitzung vom 20.11.2014. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E-593276801/heidelberg/Objektdatenbank/Konversion/PDF/Entwicklungsbeirat/12_pdf_Protokoll_15%20Sitzung%20EB.pdf (09.02.2016).

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

Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (2010): Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg. Fortschreibung der Energiekonzeption 2004.

Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (2012a): Aktenvermerk US-Liegenschaften. Erfassung altlastenverdächtiger Flächen; Begehung der Liegenschaften am 20.09.2012.

Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (2012b): Stromsparkonzept Heidelberg Bahnstadt Gesamtbericht. http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/stromsparkonzept_gesamtbericht.pdf (24.08.2016).

Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (2014): Auskunft aus dem Altlastenkataster. Flurstück Nr. 41628 und 2788 Patton Barracks. Schreiben vom 01.04.2014.

Stadt Heidelberg, Geschäftsstelle Gutachterausschuss (2015): Bodenrichtwertkarte 2015. http://http://map-service.heidelberg.de/mobile/index-brw.jsp (03.02.2015).

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, Stadtplanungsamt (2005): Nahverkehrsplan Stadt Heidelberg 2005-2010. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=14150 (13.04.2014).

US Army ARLOC GE658 (2014): Environmental Status Report Patton Barracks. Stand: 13.01.2014.

Verband Region Rhein-Neckar (2013): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. https://www.m-r-n.com/start/regionalplanung-und-entwicklung/regionalplanung/rechtsverbindliche-regionalplaene/einheitlicher-regionalplan-rhein-neckar.html (03.02:2016).

VRN GmbH (2015): Liniennetzplan Heidelberg. https://www.rnv-online.de/fileadmin/user_upload/downloads/Plaene/Liniennetzplaene/Liniennetzplan_HD.pdf (03.02.2016).

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 (2015): Heidelberg, Konversionsfläche Patton Barracks/Motorpool. Schalltechnische Untersuchung. Stand: 23.04.2015.

12 Verzeichnis der Anlagen

Abfalltechnische Untersuchung

- Abfalltechnische Untersuchung und Versiegelungsuntersuchungen von CDM Smith vom 17.02.2016

Altlastenuntersuchung

- Aktenvermerk des Amts für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 01.10.2012
- Umweltstatusbericht von US Armee ARLOC GE658 vom 13.01.2014
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.04.2014 durch das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie
- Bericht Erfassung und Erstbewertung von kontaminationsverdächtigen Flächen (Phase I) von CDM Smith vom 27.11.2014 mit Stellungnahme Phase I-Gutachten der OFD Niedersachsen vom 03.02.2015
- Vorabzug Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung kontaminationsverdächtigen Flächen (Phase IIa) von CDM Smith vom 23.02.2016

Artenschutz

- Bericht Erfassung Fledermausvorkommen von Dipl. Biol. B. Heinz vom August 2015
- Bio-ökologisches Gutachten von BIOPLAN vom 01.09.2015

Auswertung Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Denkmalschutz

- Liste der Kulturdenkmäler des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 27.11.2014
- Schreiben von Dr. Renate Ludwig (Kurpfälzisches Museum) vom 08.09.2015

Freiflächen- und Verkehrsflächengutachten

- Erfassung und Dokumentation des Baumbestands durch Eiling Ing. vom 05.12.2014

Gebäudeuntersuchungen

- Erfassung und Bewertung der Bausubstanz (Phase 1) von Arcardis GmbH vom August 2014 mit Stellungnahme der OFD Niedersachsen zum Phase 1-Gutachten vom 17.09.2014
- Gebäudesteckbriefe der NH ProjektStadt für die Gebäude 101, 103, 104-117, 119, 124, 126, 128, 135, 141, 152, 156, 157, 170, 3852, 3854

Kampfmitteluntersuchung

- Historisch-genetische Kurzrekonstruktion von Mull & Partner vom 16.02.2015

Kosten- und Finanzierungsübersicht

- Stand Stand 29.04.2016 von Konversionsgesellschaft mbH

Schallschutz

- Schalltechnische Untersuchung von WSW & Partner vom 23.04.2015

Technische Infrastruktur

- Bestandserfassung Abwassersystem von Eiling Ing. vom September 2010

13 Verzeichnis der Karten

2.2	Lage in der Gesamtstadt
2.4.1	Historische Entwicklung – Karten
2.4.2	Historische Entwicklung – Fotos
2.4.3.1	Historische Entwicklung – Fotodokumentation des aktuellen Standes Teil 1
2.4.3.2	Historische Entwicklung – Fotodokumentation des aktuellen Standes Teil 2
2.5	Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse
2.6	Bodenrichtwerte
2.9.1	Altersstruktur
2.9.2	Haushalte
2.9.3	Staatsangehörigkeit
2.9.4	Einwohnerdichte
3.3.1	Siedlungsstrukturkonzept 2000 – Städtebaulicher Leitplan
3.3.2	Freiflächenstrukturkonzept 2000 – Gestaltkonzept
3.3.3	Umweltplan 1999
3.3.4	Modell Räumliche Ordnung 1999
3.3.6	Stadtteilrahmenplan Kirchheim 1998 – Nutzungstruktur
3.4.1	Regionalplan Rhein-Neckar 2014 – Raumnutzungskarte
3.4.2	Flächennutzungsplan 2006 – FNP 2015/2020
3.4.3	Bebauungspläne – Übersicht
3.5.5	Stadtklimaanalyse 2015
3.6.1	Denkmalschutz – Bauliches Kulturdenkmal
4.1.1	Bebauungs und Nutzungsstruktur – Schwarzplan
4.1.2	Bebauungs und Nutzungsstruktur – Nutzungen
4.1.3	Bebauungs und Nutzungsstruktur – Geschossigkeit
4.1.4	Bebauungs und Nutzungsstruktur – Baualter
4.2.1	Freiflächen – Übersicht Versiegelung
4.2.2	Freiflächen – Übersicht Oberflächen
4.2.3.1	Baumbestand – Übersicht Baumstandorte
4.2.3.2	Baumbestand – Übersicht Vitalitätszustand
4.2.4.1	Äußere Erschließung – MIV und ÖPNV
4.2.4.2	Innere Wegeführung – Organisation
4.3.1	Biotopbestand – Übersichtsdarstellung

4.4	Nahversorgung
4.5	Soziale Infrastruktur
4.6.1	Technische Infrastruktur – Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
4.6.2	Technische Infrastruktur – Wärme- und Stromversorgung
4.7.1	Immissionen/ Lärm – Verkehrslärm Tag
4.7.2	Immissionen/ Lärm – Verkehrslärm Nacht
4.8	Altlasten – Übersicht Kontaminationsverdächttiger Flächen nach Phase IIa-Untersuchung
4.10	Kampfmittel – Historisch-genetische Kurzrekonstruktion
4.11.1	Gebäude – Baualter
4.11.2	Gebäude – Übersicht Gebäudetypologie
4.11.3	Gebäude – Übersicht Zustandsbewertung
5.1	Stadtstruktur
5.2	Infrastruktur
5.3	Nutzungen
5.4	Freiraum/ Vernetzung
7.1	Strukturskizze
7.3	Entwurf Rahmenplanung
10.2	Ziele und Massnahmen der Sanierung, Fotodokumentation Ordnungsmaßnahmen Teil 1
10.2	Ziele und Massnahmen der Sanierung, Fotodokumentation Ordnungsmaßnahmen Teil 2
10.2	Ziele und Massnahmen der Sanierung, Fotodokumentation Baumaßnahmen Teil 1
10.2	Ziele und Massnahmen der Sanierung, Fotodokumentation Baumaßnahmen Teil 2

14 Abkürzungsverzeichnis

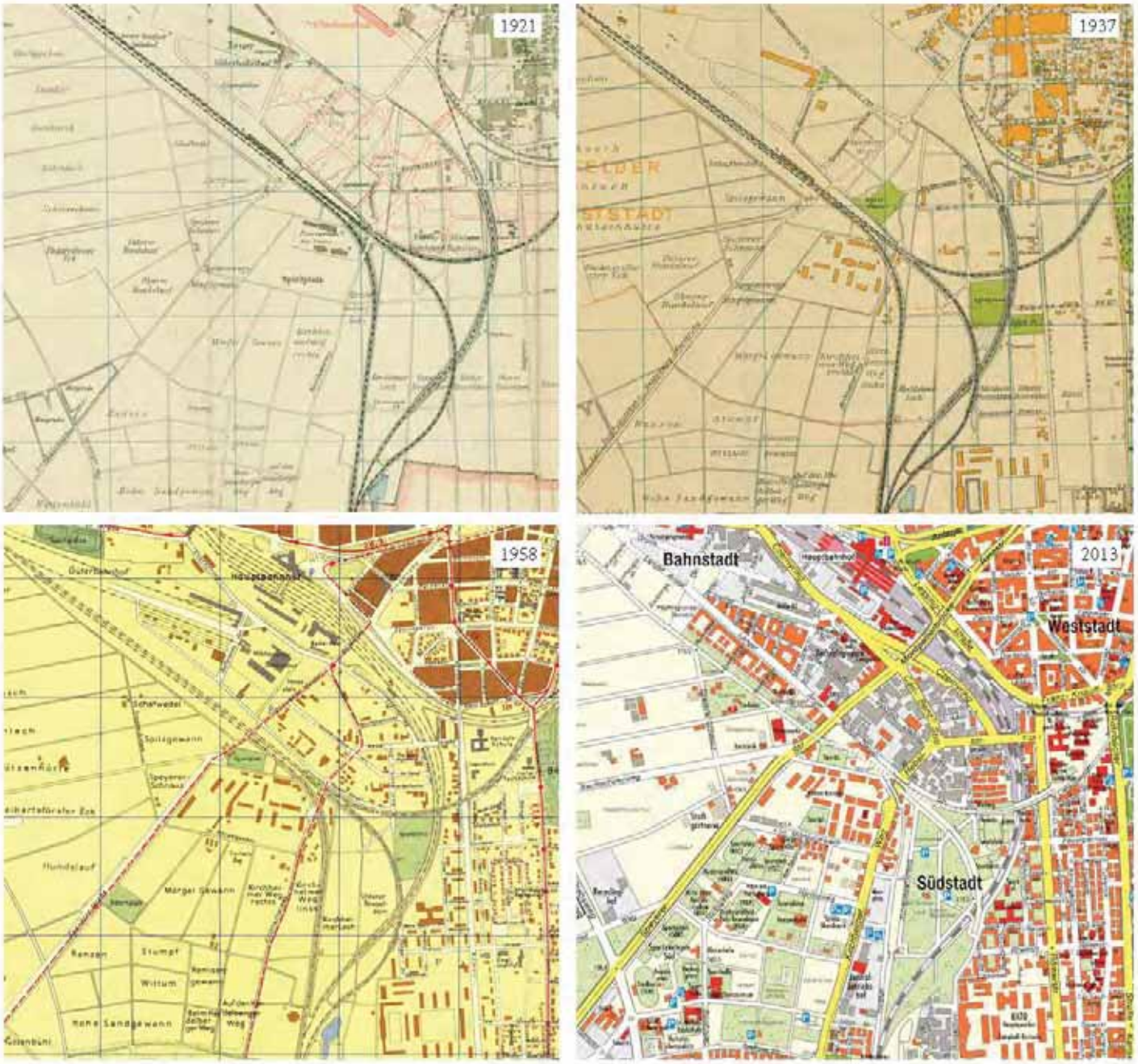
ATU	Abfalltechnische Untersuchung
BauGB	Baugesetzbuch
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	Bewerteter Schalldruckpegel
DSchG	Denkmalschutzgesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
FFSK	Freiflächenstrukturkonzept
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar
HBA	Staatliches Hochbauamt Heidelberg
HgKurzR	Historisch-genetische Kurzrekonstruktion
IBA	Internationale Bauausstellung
KiTa	Kindertagesstätte
KF	Kontaminierte Fläche
KMF	Künstliche Mineralfaserstoffe
KMVF	Kampfmittelverdachtsfläche
KVF	Kontaminationsverdächtige Fläche
LDA	Landesdenkmalamt
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MRO	Modell Räumliche Ordnung
NATO	Nordatlantikpakt-Organisation
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OFD	Oberfinanzdirektion
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

- Konversionsfläche Patton Barracks
- Weitere Konversionsflächen
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze

Abb. 2.2



2.4.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Karten

Abb. 2.4.1 Quelle: Vermessungsamt Stadt Heidelberg

2.4.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Fotos

Quelle: http://www.usarmygermany.com ; http://529thmpco.ning.com; wohnstadtwerkstatt.wordpress.com; forgotthistory.co.uk; http://www.heidelberg.de/hd,Lde/Amerikaner+in+Heidelberg.html; Amerikaner in Heidelberg – 1945 bis 2013, Stadtarchiv Heidelberg, 2014, ISBN 978-3-89735-806-5

Abb. 2.4.2

1. Ausblick aus den nördlichen Kleingärten

2. Nordöstliche Grünfläche mit Blick auf die Gebäude 110 und 113

3. Gebäude 101

4. Gebäude 109

5. Gebäude 114

6. Gebäude 106

2.4.3.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Fotodokumentation des aktuellen Standes – Teil 1

Abb. 2.4.3.1 Quelle: NH ProjektStadt, 711 Labor für urbane Orte und Prozesse

7. Gebäude 128

8. Gebäude 104

9. Motorpool – Gebäude 3852

10. Motorpool – Gebäude 3856

11. Motorpool - Blick auf die Gebäude 152 (links) und 156 (rechts)

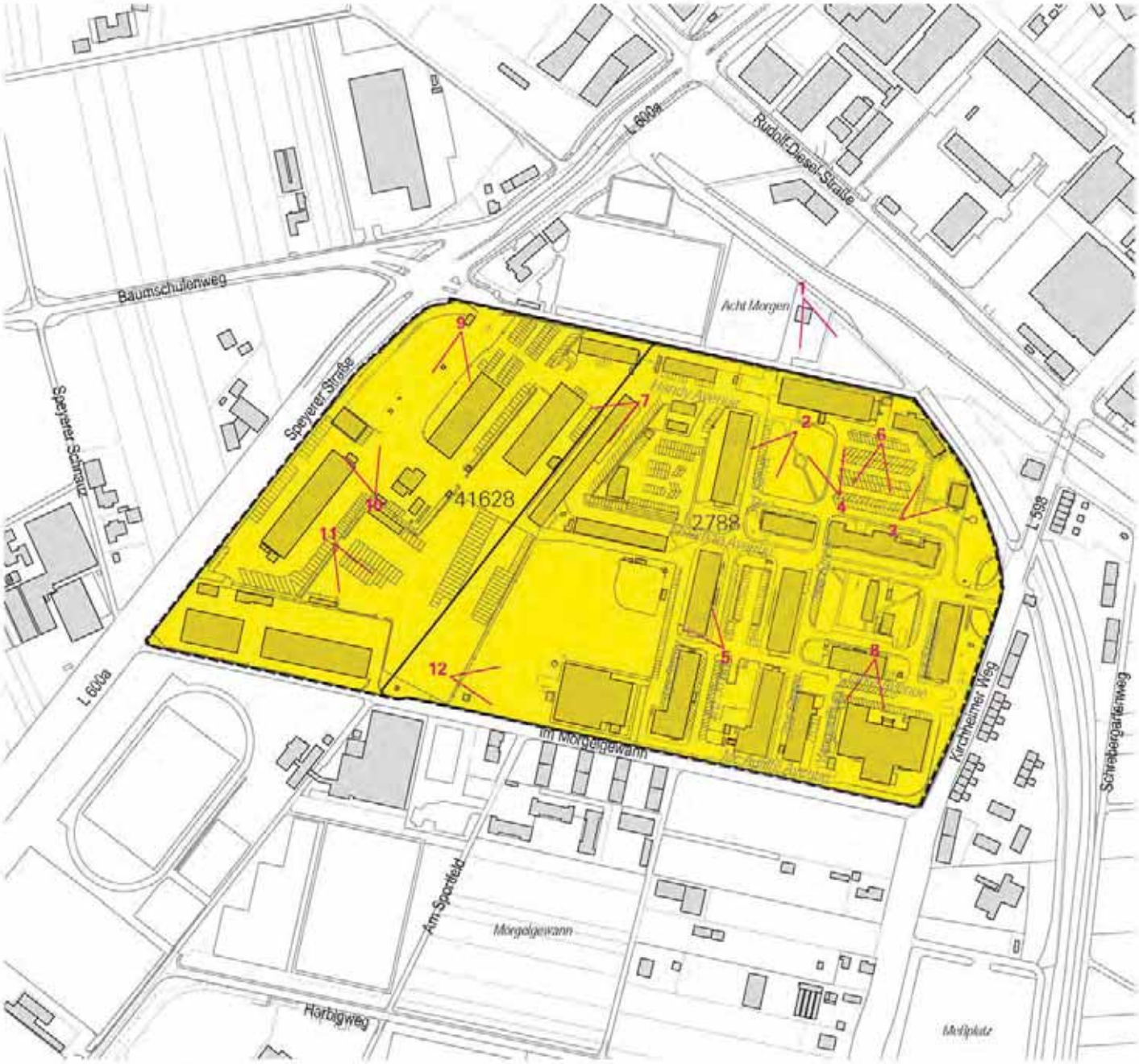
12. Gebäude 152 - Sporthalle

2.4.3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Fotodokumentation des aktuellen Standes – Teil 2

Quelle: NH ProjektStadt, 711 Labor für urbane Orte und Prozesse

Abb. 2.4.3.2



2.5 ABGRENZUNG UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Gebietsabgrenzung

Speyer Straße Offizieller Straßenname

Tal Street Straßenbezeichnung Patton Barracks

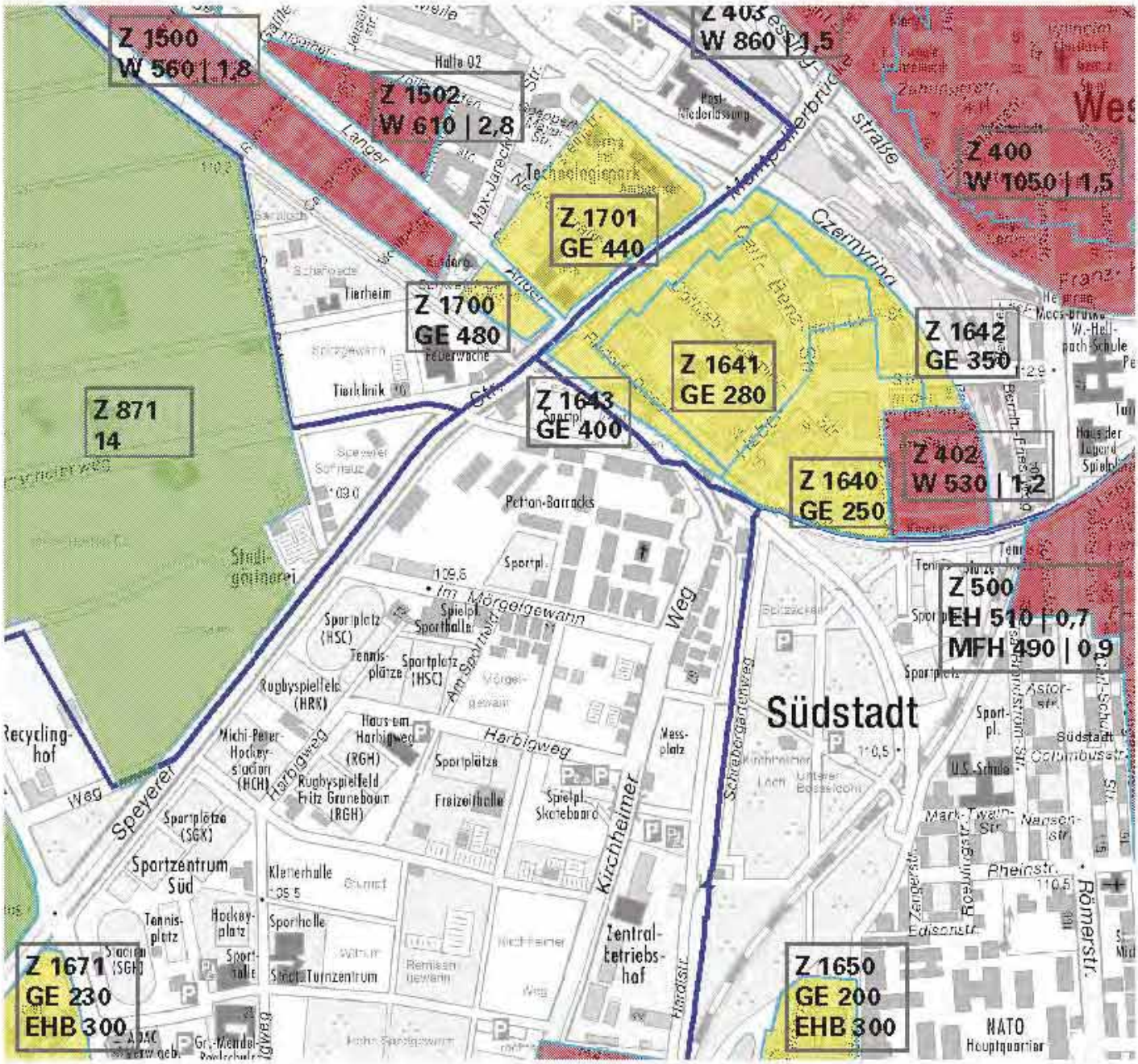
1 Standort und Blickrichtung zur Fotodokumentation 2.3.3

Grundstücke im Eigentum der BImA

2788 Flurstücksnummer

Quelle: Anlage 01 zur Drucksache: 0341/2011/BV Vorbereitende Untersuchungen (gemäß § 141 sowie § 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 Baugesetzbuch (BauGB), Beschluss über Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, Konversionsflächen militärische Liegenschaften, Stadt Heidelberg, 19. Oktober 2011; GE 654 Patton Barracks (Masterplan, Basic Information Map, General Site Map), Department of the Army, Headquarters 26th Area Support Group Heidelberg, Directorate of Public Works, vom 15.07.2009

Abb. 2.5



2.6 BODENRICHTWERTE

Richtwertgrenze

Wohnbauflächen

Gewerbeflächen

Landwirtschaftliche Flächen

Z 500 Nummer der Richtwertzone

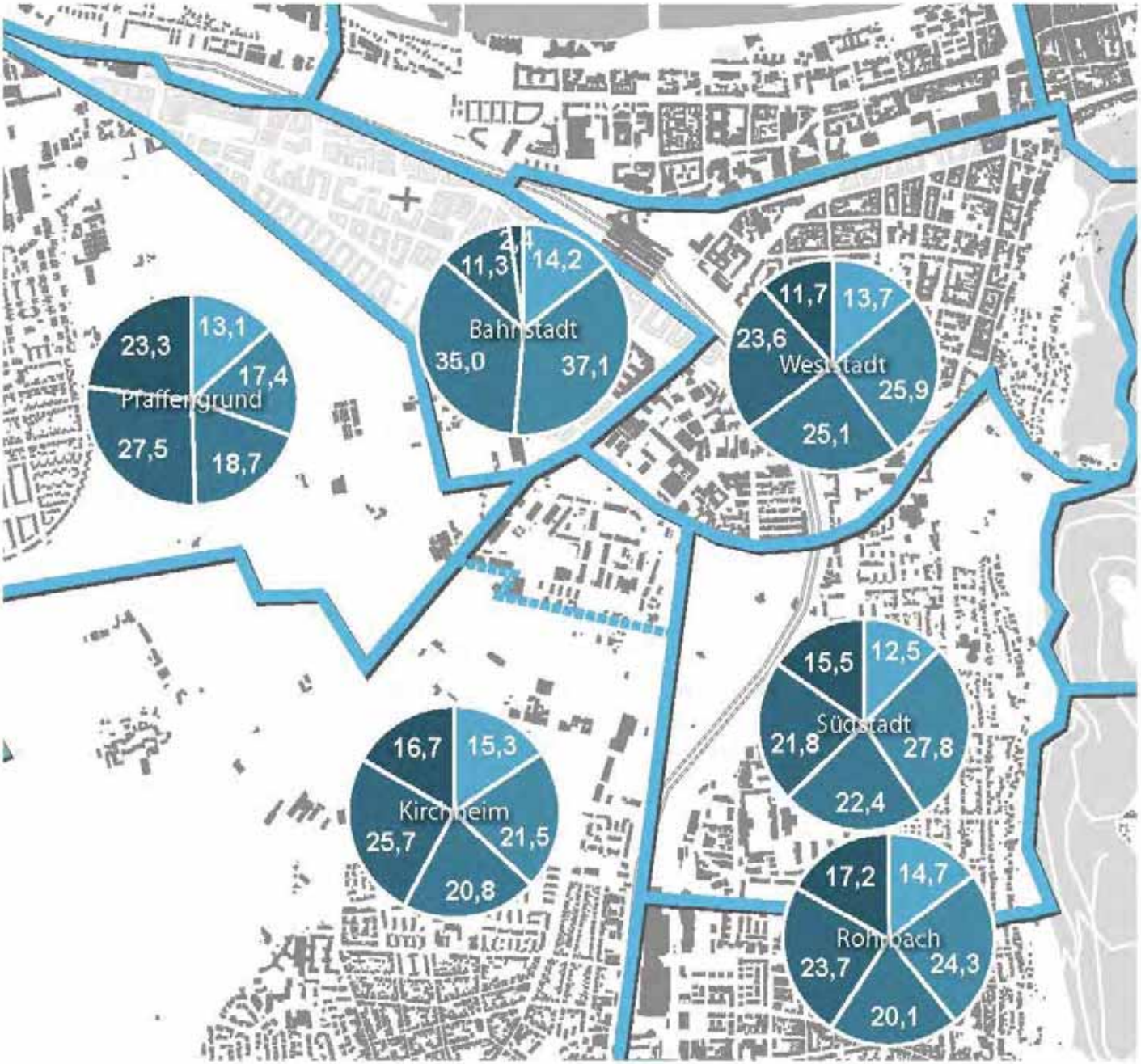
W 390 | 0,8 Objekt/Nutzungsart Wert in €/m² GFZ
mit GFZ: Geschossflächenzahl = Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO (GFZ-Spanne: +/- 0,2). Entfällt bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Flächen.

Objekt/Nutzungsarten

W	Wohnbebauung (GFZ abhängig), bei Gehöften, die baurechtlich erforderliche Mindestfläche
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 ausschließlich oder überwiegend zur Gewinnerzielung vermietet werden.
GH/WGH	Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße
EHB	Großflächige Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe i.S.d § 11 Abs. 3 BauNVO (Verkaufsfläche über 800 m²)
GE	Sonstige gewerbliche Nutzung
Bg	Betriebsgelände = Das mit Betriebs- und Wirtschaftsgebäuden bebaute landwirtschaftliche Betriebsgelände

Quelle: GTIS Geographisch Technisches Informationssystem der Stadt Heidelberg, Bodenrichtwerte 2015

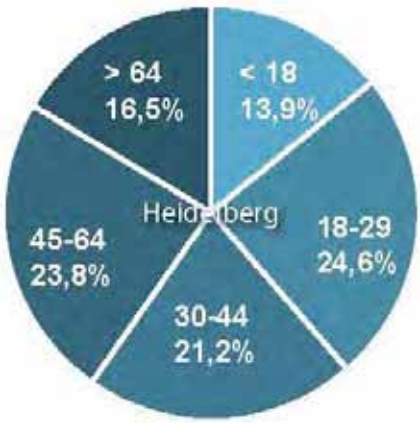
Abb. 2.6



2.9.1 ALTERSSTRUKTUR

in % der Wohnbevölkerung

Gesamtstadt



Kirchheim

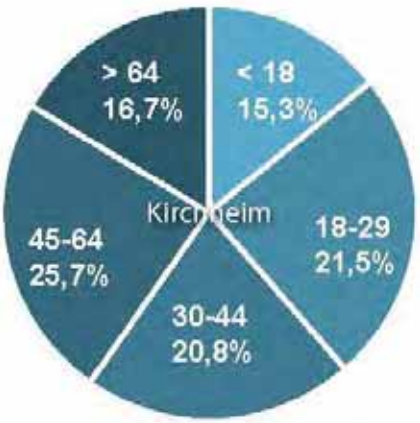
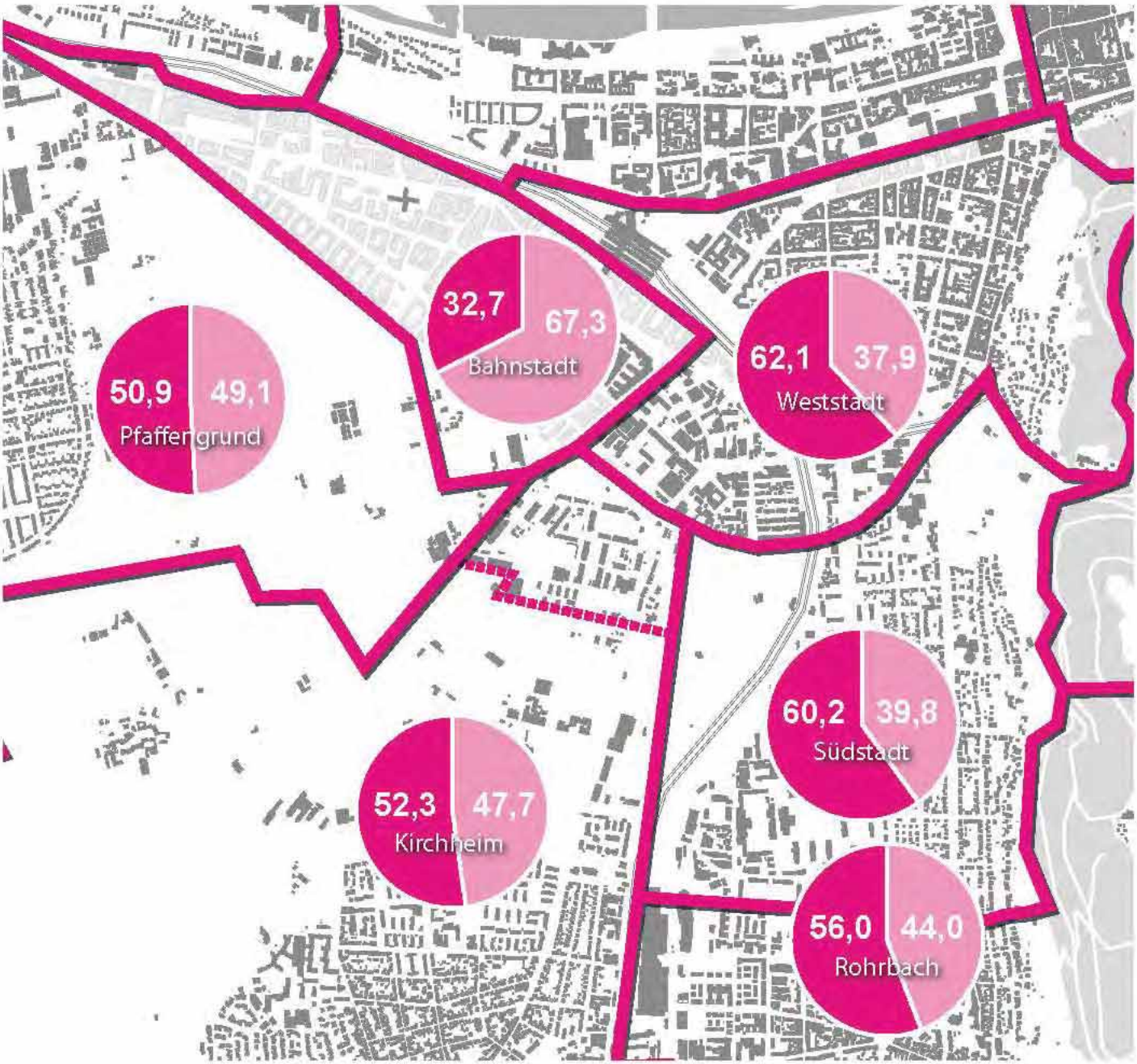


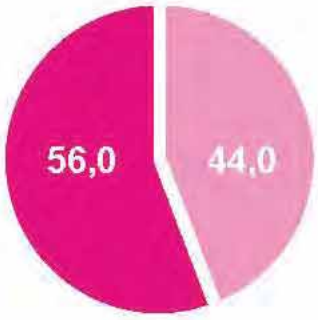
Abb. 2.9.1 Quelle: Stadtteil Datenblätter 2014, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2015



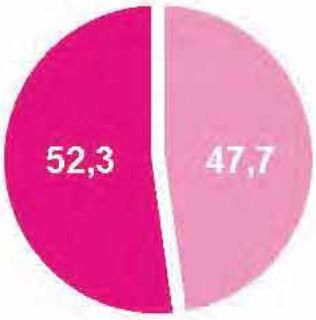
2.9.2 HAUSHALTE

in % aller Haushalte

Gesamtstadt	
Einpersonenhaushalte	56,0 %
Mehrpersonenhaushalte	44,0 %



Kirchheim	
Einpersonenhaushalte	52,3 %
Mehrpersonenhaushalte	47,7 %



Quelle: Stadtteil Datenblätter 2014, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2015

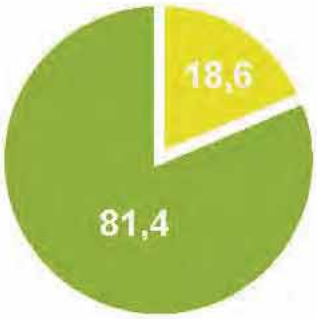
Abb. 2.9.2

2.9.3 STAATSANGEHÖRIGKEIT

in % der Wohnbevölkerung

Gesamtstadt

Deutsche insgesamt	81,4 %
Ausländer insgesamt	18,6 %



Kirchheim

Deutsche insgesamt	82,5 %
Ausländer insgesamt	17,5 %

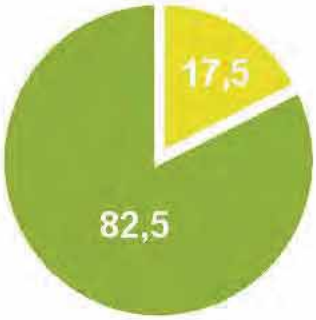
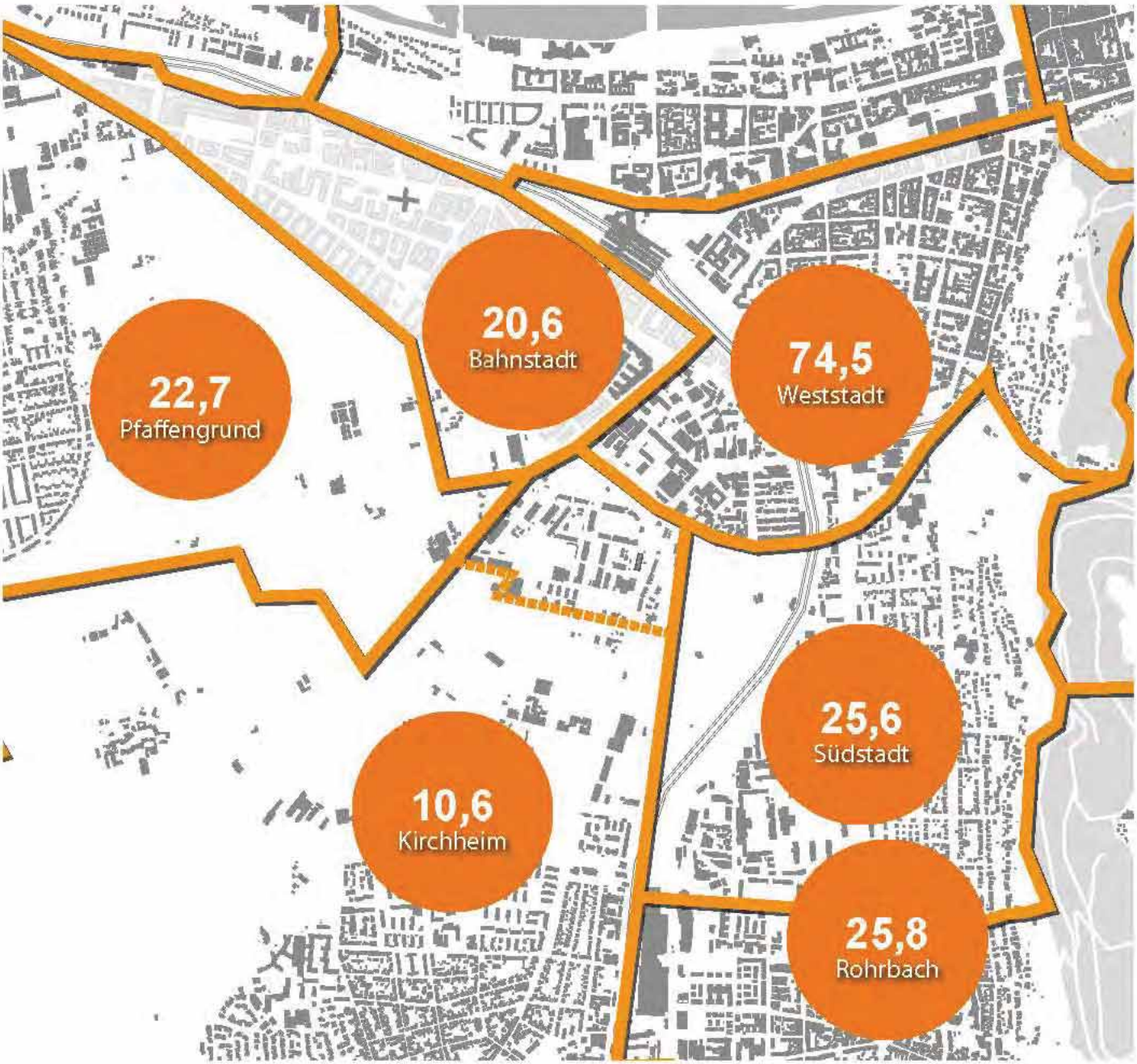


Abb. 2.9.3 Quelle: Stadtteil Datenblätter 2014, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2015



2.9.4 EINWOHNERDICHTE

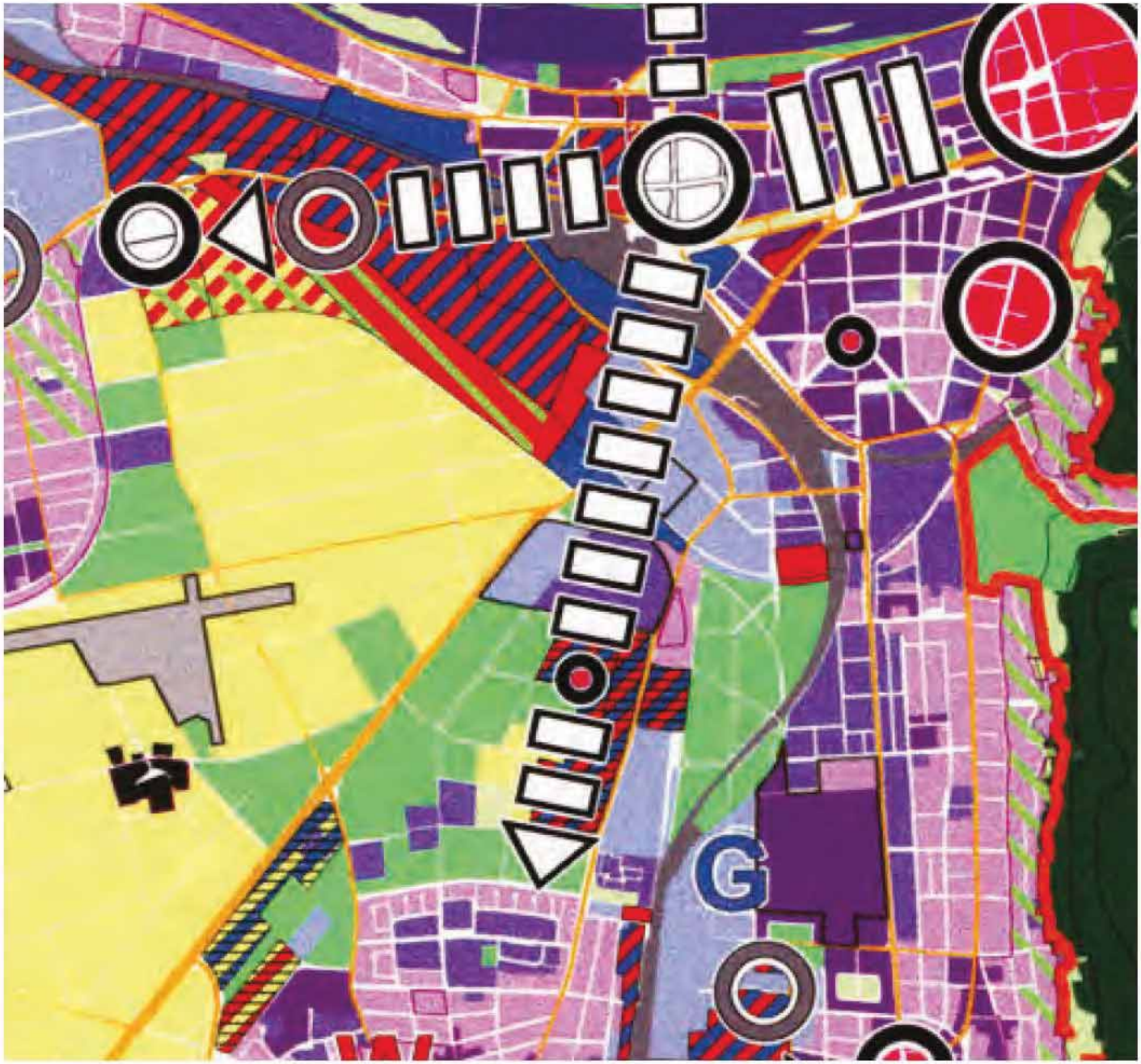
Einwohner je ha Gesamtfläche

Gesamtstadt

Kirchheim

Quelle: Stadtteil Datenblätter 2014, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2015

Abb. 2.9.4



3.3.1 SIEDLUNGSSTRUKTURKONZEPT | 2000

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

- W/G Wohnen / Gewerbe
- S Sondernutzung

Gebietsabgrenzung

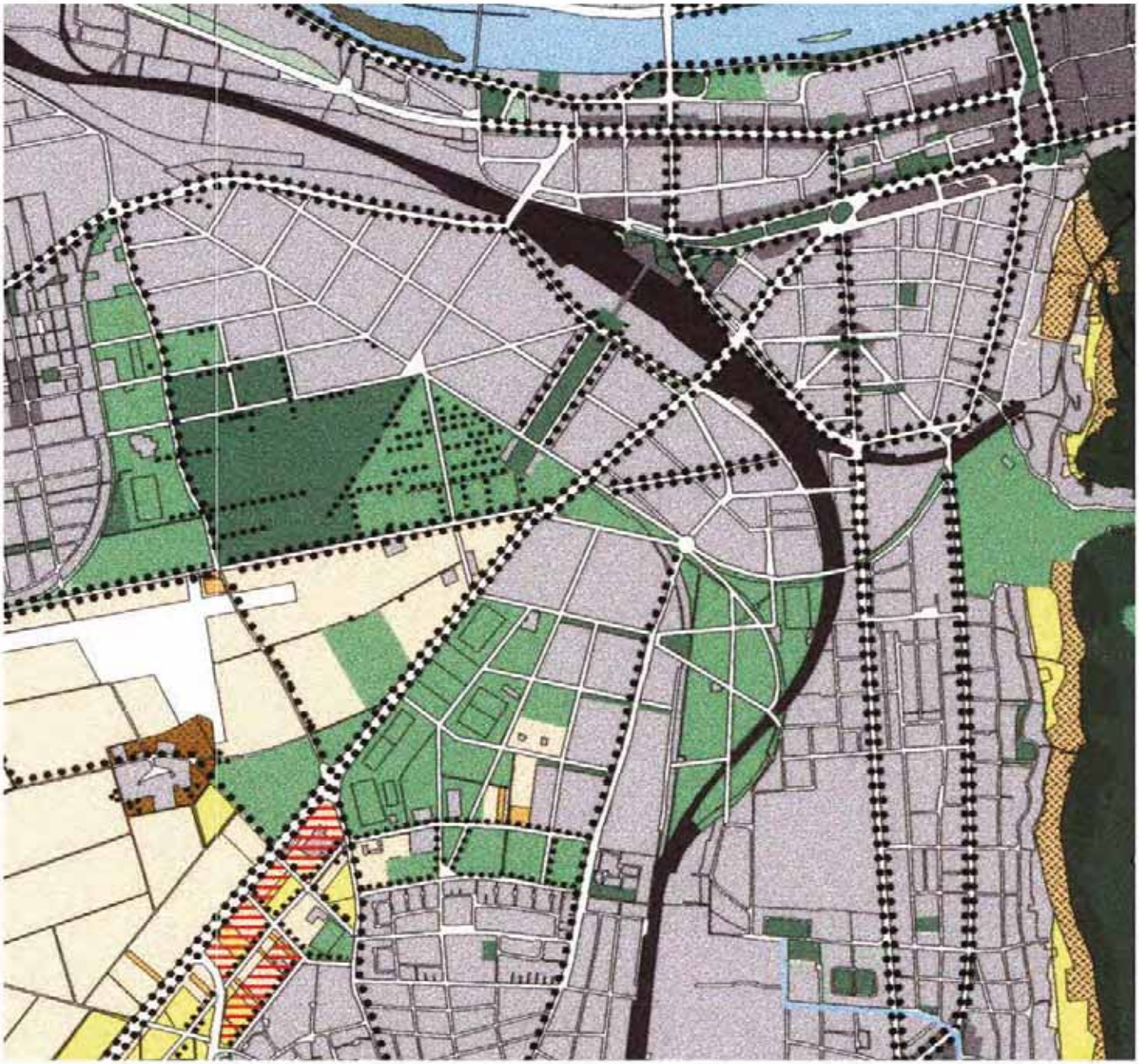
Sonstige Maßnahmen

- 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

Abb. 3.3.1 Quelle: Siedlungsstrukturkonzept, Stadtplanungsamt, Heidelberg 2000



3.3.2 FREIFLÄCHENSTRUKTURKONZEPT | 2000

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

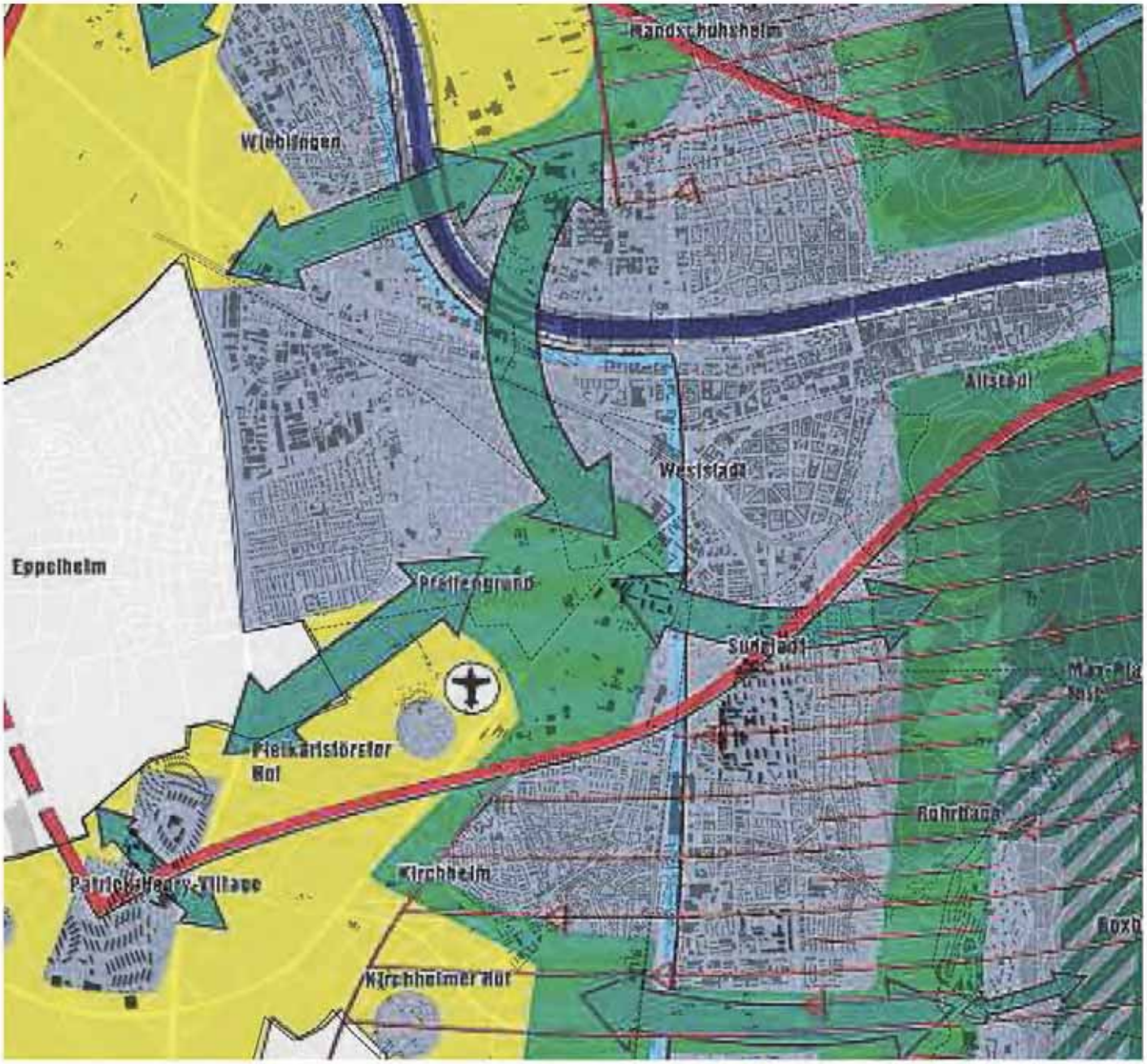
Sonstige Darstellungen

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

Gebietsabgrenzung

Quelle: Freiflächenstrukturkonzept, Stadtplanungsamt, Heidelberg 2000

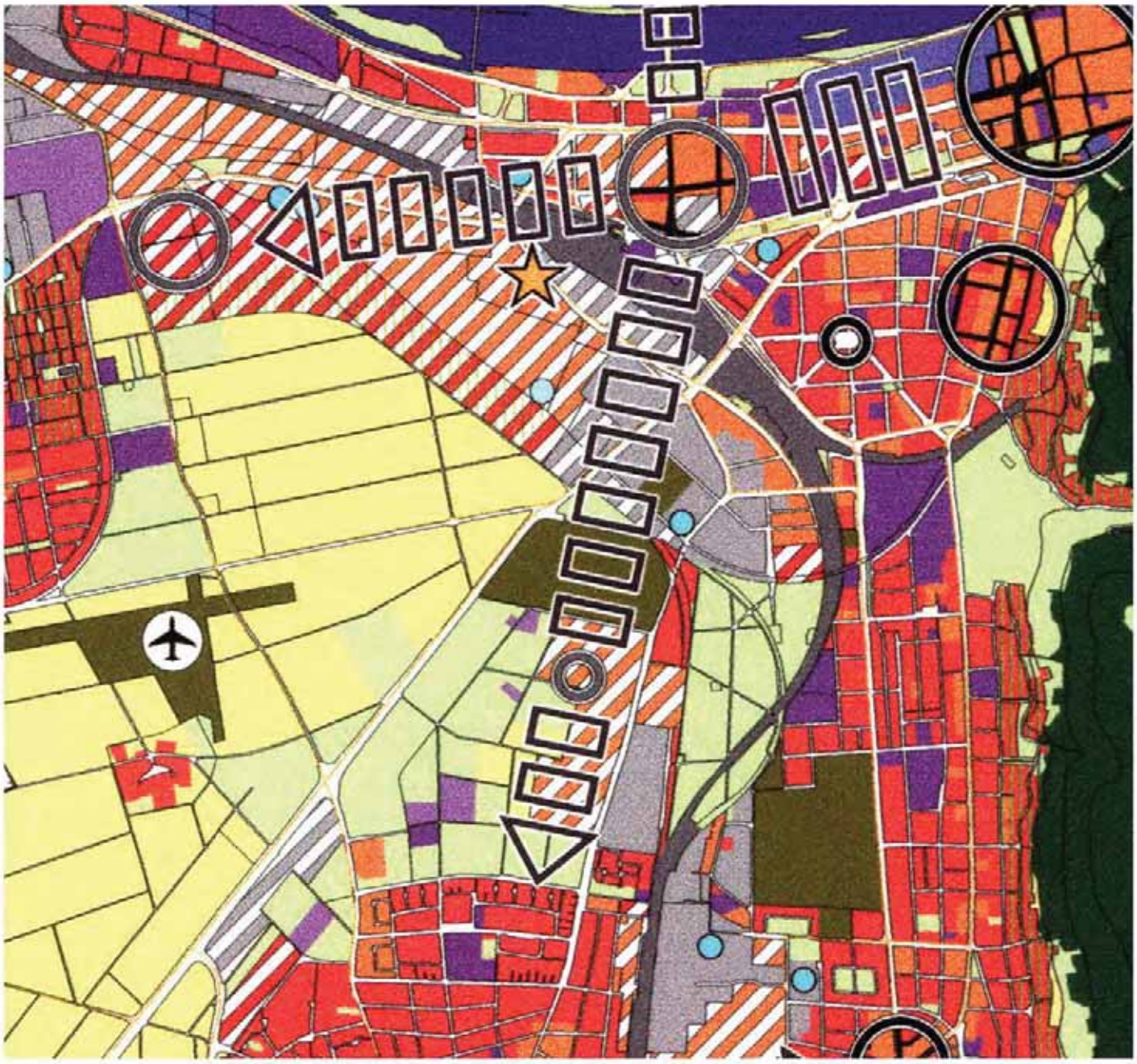
Abb. 3.3.2



3.3.3 UMWELTPLAN | 1999

- 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

Abb. 3.3.3 Quelle: Umweltplan, Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung, Heidelberg 1999



3.3.4 MODELL RÄUMLICHE ORDNUNG | 1999

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

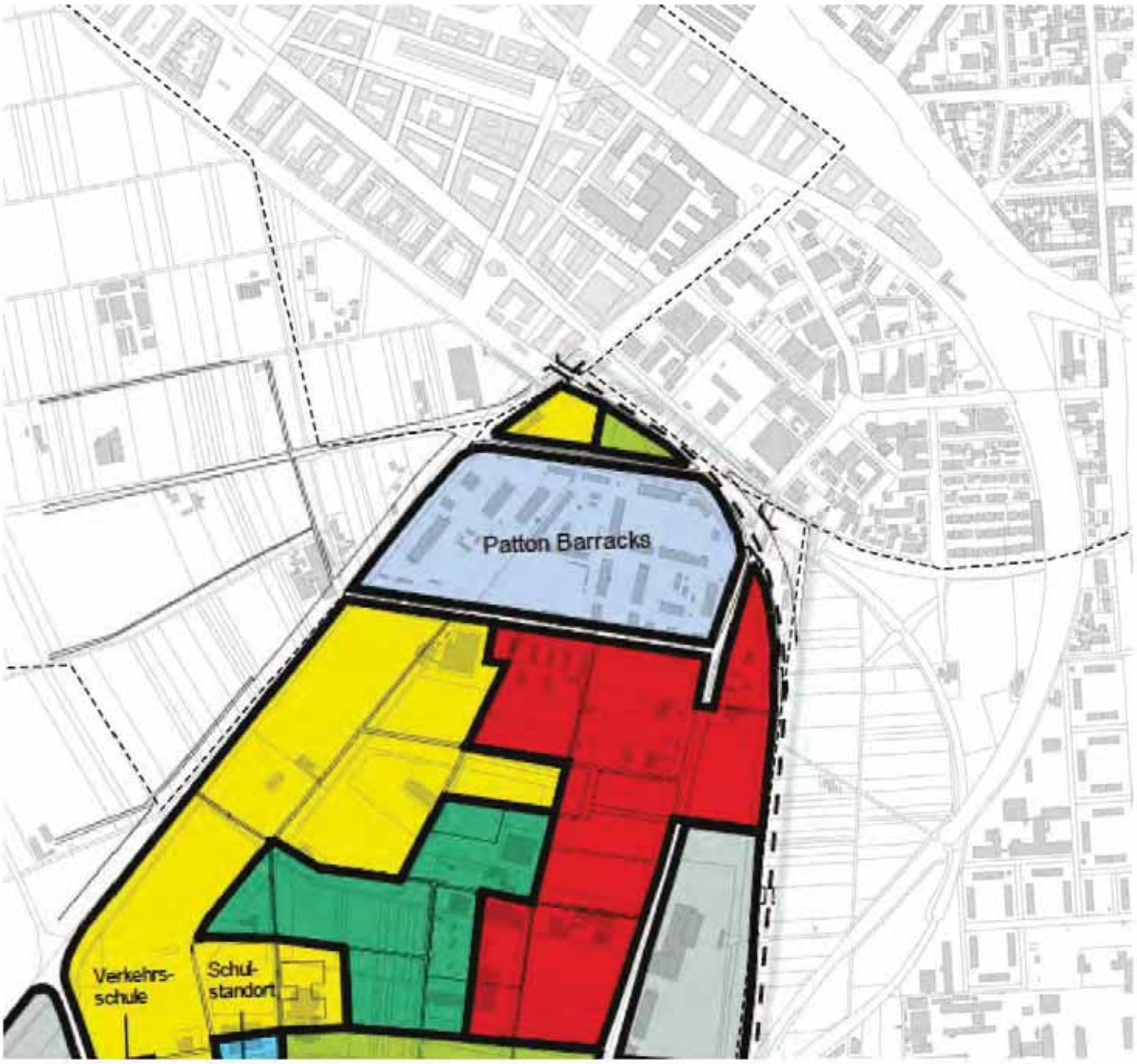
- Entwicklung der Zentrenfunktion
- Entwicklungskorridor 1., 2., 3. Ordnung
- Geplantes Versorgungszentrum der Streitkräfte

Sonstige Darstellungen

- Bauflächen landschaftlicher Prägung

Quelle: Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.99; Modell Räumliche Ordnung, Flächenbilanz 1999-2007, Bericht aus März 2008

Abb. 3.3.4

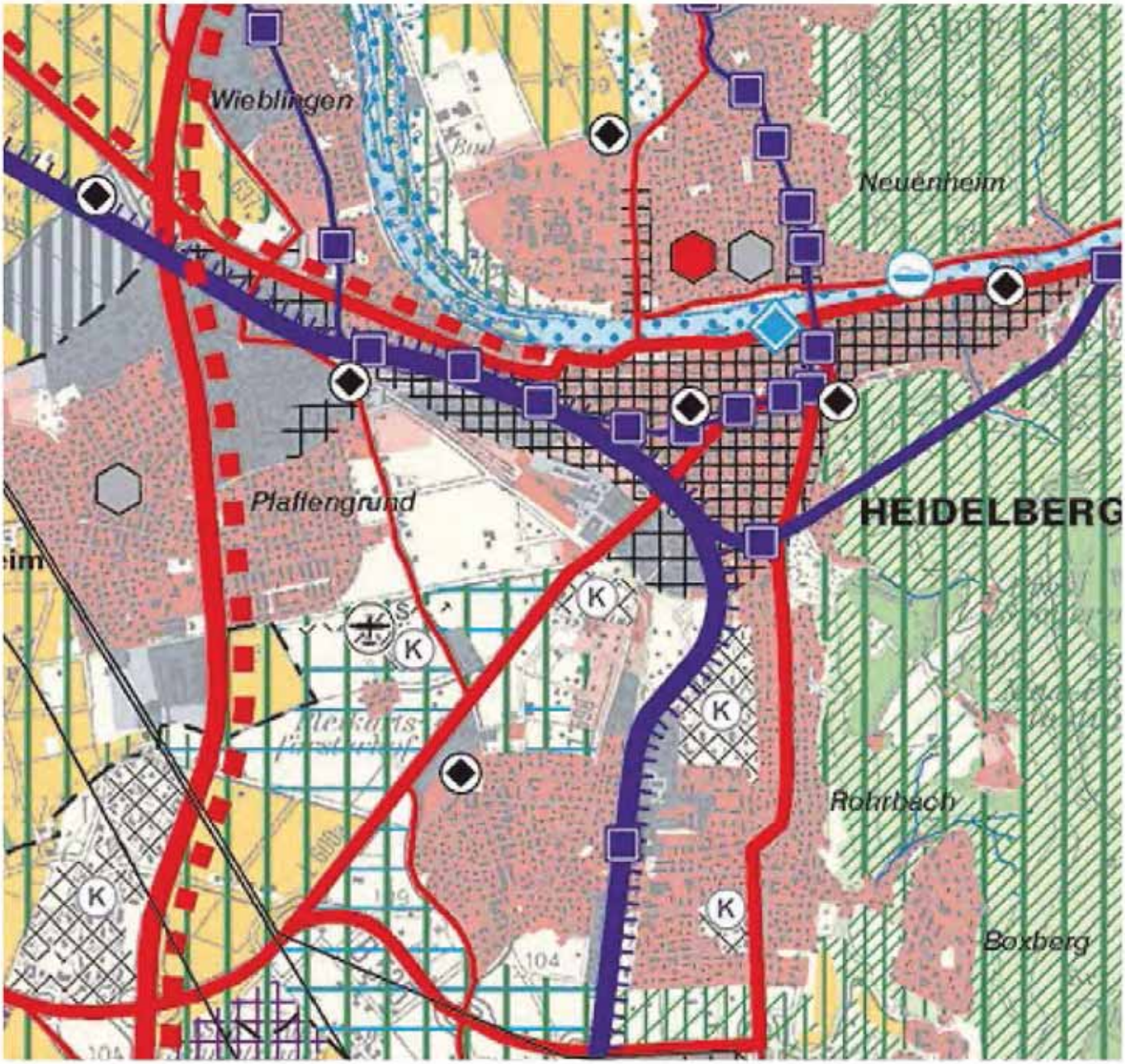


3.3.6 STADTTEILRAHMENPLAN KIRCHHEIM | 1998

Nutzungsstruktur

- Wohnen
- Kernbereich (überwiegend Wohnen, Dienstleistungen, Geschäfte)
- Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Sport
- Kleingärten
- Naherholung
- Friedhof
- Sondergebiet
- Geschäftsbereich
- Wichtige öffentliche Räume
- Umspannwerk

Abb. 3.3.6 Quelle: Stadtteilrahmenplan Kirchheim, Teil 2: Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge, Heidelberg 1998

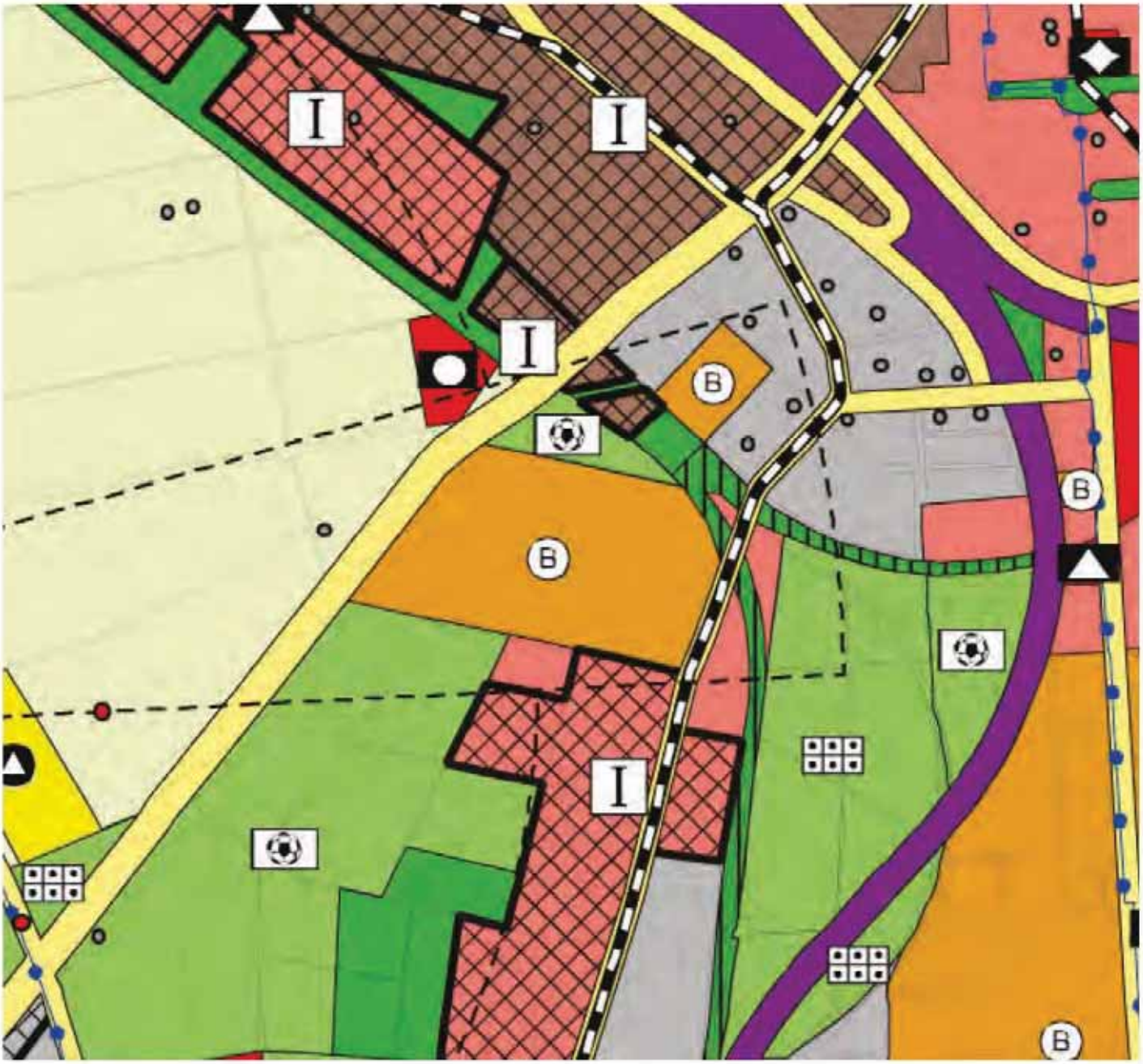


3.4.1 REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR | 2014

Raumnutzungskarte - Blatt Ost

Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, verbindliche Fassung vom 15.12.2014

Abb. 3.4.1



3.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 2006

FNP 2015 / 2020

Wohnen

- Wohnbaufläche

Gemeinbedarfsflächen

- Öffentliche Ordnung und Sicherheit
- Bildung
- Soziales und Gesundheit
- Kultur
- Seelsorge

Nachrichtliche Übernahmen

- Entwicklungsfläche
- Zeitstufe I : bis 2015
- Zeitstufe II: 2016 bis 2020
- Altlast
- Altlastverdachtsfläche
- Natur- / Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
- Wasserschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
- Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz
- Gemarkungsgrenzen

Arbeiten

- Gewerbliche Baufläche
- Gewerbliche Baufläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
- Gemischte Baufläche
- Dorfgebiet

Sonderbauflächen

- Militärische Einrichtung
- Flugplatz
- Hafenanlage
- Verkehrswirtschaft
- Wissenschaftliche Einrichtung
- Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant
- Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant
- Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
- Sport- und Freizeitanlage
- Anlage mit sehr hohen Emissionen

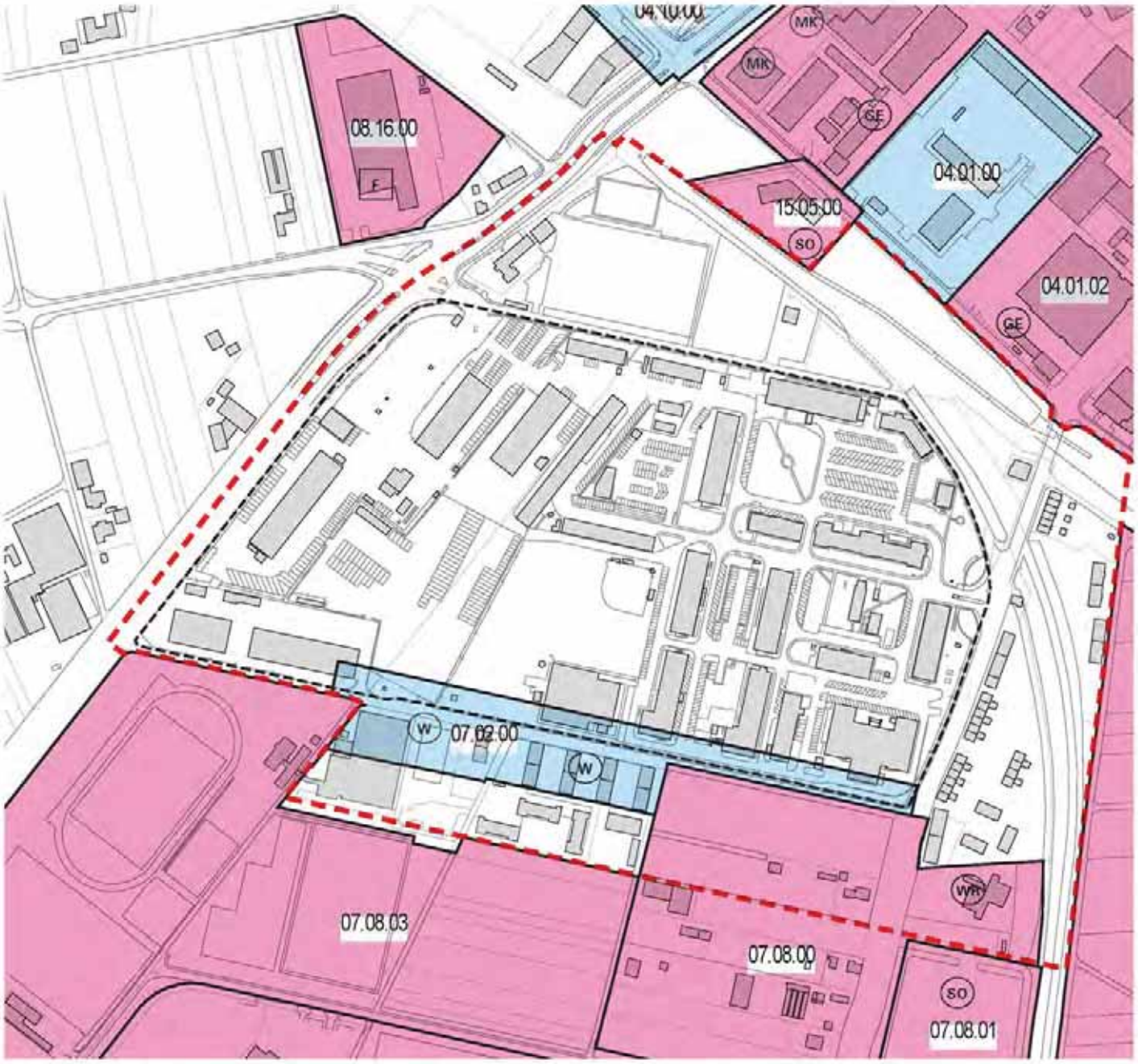
Freiraum

- Fläche für die Landwirtschaft
- A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltu
- Wald
- Grünfläche
- Parkanlage
- Sport und Freizeitfläche
- Kleingarten- und Kleintierzuchtanlag
- Friedhof
- Fläche zur Landschaftsentwicklung (§ Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Sondergebiet Landschaftsbau
- Abbaufläche
- Gewässer / Fließgewässer

Infrastruktur

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Abfallentsorgung
- Energieversorgung
- Telekommunikation
- wichtige Straße / Verkehrsfläche
- Straßentunnel / Querung
- Fernbahn
- S-Bahn und Fernbahn
- Bahntunnel
- Stadtbahn
- Schiffahrtsweg
- Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
- Hochspannungsfreileitung

Abb. 3.4.2 Quelle: Flächennutzungsplan 2015 / 2020, Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, Stand der Aktualisierung: 20.06.2013 (Erstgenehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe am 13.07.2006)



3.4.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Übersicht

Fläche gültig nach Baugesetzbuch

Fläche gültig nach Aufbaugesetz

Abgrenzung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Kirchheim - Patton Barracks"

Art der baulichen Nutzung

- (W) Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- (WR) Reine Wohngebiete (§ 7 BauNVO)
- (MK) Kerngebiete (§ 4 BauNVO)
- (GE) Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- (SO) Sondergebiete (§6 BauNVO)
- [F] Feuerwehr

Plan Nr.	Bebauungsplan-Titel	Rechtskraft
04.01.00	Weststadt - Zwischen dem neuen Personen- und Güterbahnhof (Hebel-Strasse)	7. Jan. 1950
04.01.02	Weststadt - Gewerbegebiet östlich der Speyerer Straße zwischen Czernyring und Rudolf-Diesel-Strasse	20. Apr. 1995
04.10.00	Weststadt - Neufeststellung von Bau- und Straßenfluchten der Rudolf Diesel Strasse und Güteramtsstrasse zwischen Speyerer Str. und Czernyring	25. Jun. 1960
05.07.00	Südstadt, Sport- und Dauerkleingartenanlage	7. Apr. 1977
05.10.00	Südsatdt Dauerkleingartenanlage Kirchheimer Loch	19. Dez. 1986
07.02.00	Für das Baugebiet im Mörgelwann - Feststellung von Strassen- u. Baufluchten	15. Jul. 1958
07.08.00	Beiderseits des Kirchheimer Weges	27. Aug. 1965
07.08.01	Beiderseits des Kirchheimer Weges - Änderung östlich des Kirchheimer Weges	31. Okt. 1974
07.08.03	Beiderseits des Kirchheimer Weges 3. Änderung - Nördlich und Westlich des Harbigwegs	28. Apr. 1978
08.16.00	Pfaffengrung - Nördliche des Baumschulenweges - Feuerwache	12. Jul. 2006
15.05.00	Bahnstadt - "Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße" (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)	1. Aug. 2012

Quelle: GTIS Geographisch Technisches Informationssystem der Stadt Heidelberg, 2014,
Beschlussvorlage 0002/2015/BV, Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Kirchheim - Patton Barracks", März 2015

Abb. 3.4.3

3.5.5 STADTKLIMAANALYSE | 2015

Ausgleichsräume
Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen[2]

- gering
- mäßig
- hoch
- sehr hoch

Wirkungsräume
Bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen[3]

- sehr günstig
- günstig
- weniger günstig
- ungünstig
- Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung

Luftaustausch
Hauptströmungsrichtung der Flurwinde in den Grün- und Freiflächen

Volumenstrom

- gering
- mäßig
- hoch
- sehr hoch

Leitbahnen

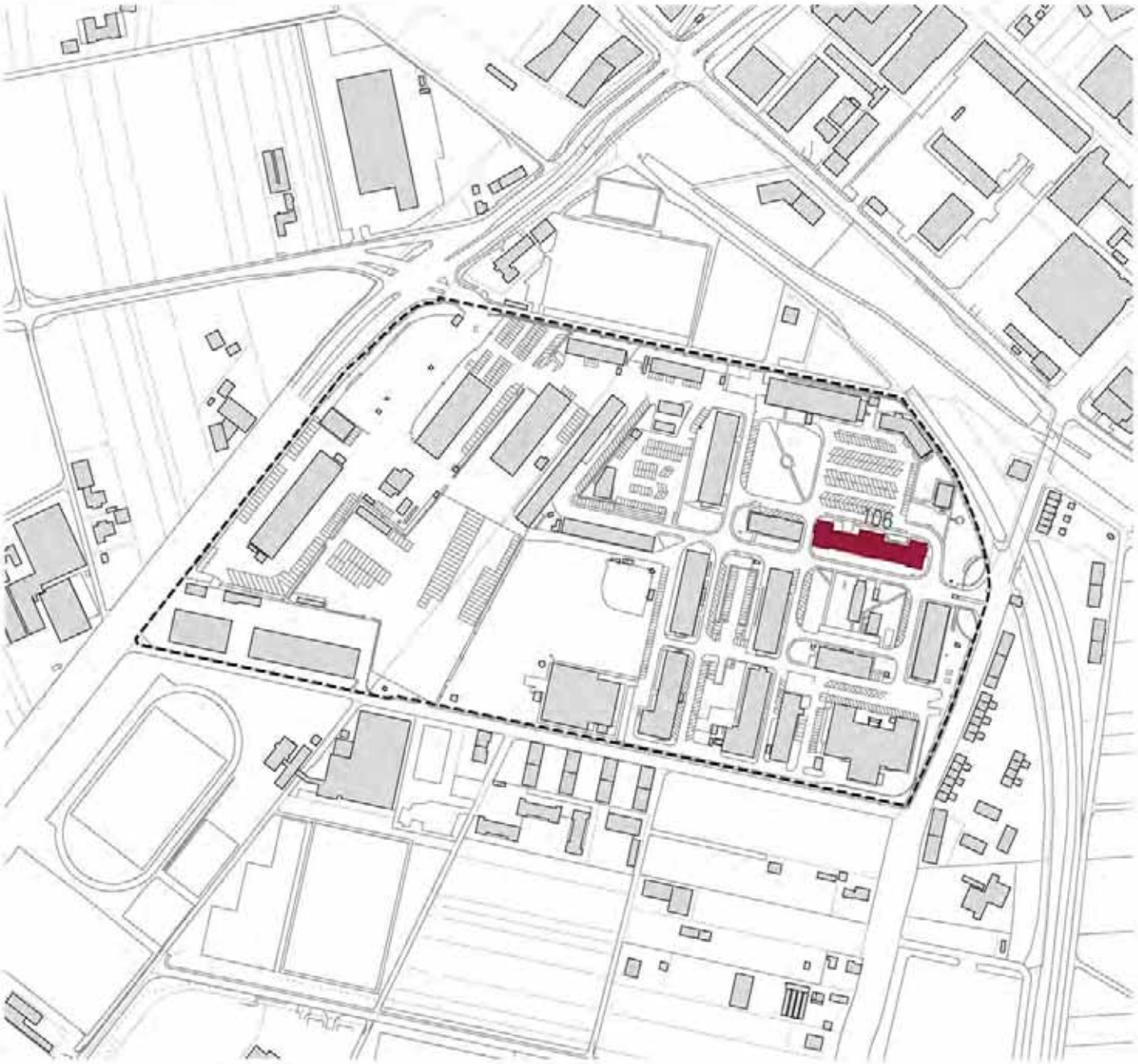
- lokaler Kaltluftabflussbereich
- Kaltluftleitbahn
- Straßenzug mit Leitbahnfunktion
- Stadtgrenze
- Straßen und Gleise
- Gewässer

1. Die Analyse der klimatologischen Funktionen bezieht sich auf die Nachtsituation während einer austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlage, die durch einen geringen Luftaustausch gekennzeichnet ist. Dabei tritt häufig eine überdurchschnittlich hohe Wärmebelastung in den Siedlungsräumen auf, die zugleich mit lufthygienischen Belastungen einher gehen kann. Unter diesen meteorologischen Rahmenbedingungen können nächtliche Kalt- und Frischluftströmungen aus dem Umland und innerstädtischen Grünflächen zum Abbau der Belastungen beitragen.

2. Der Kaltluftvolumenstrom charakterisiert den Zustrom von Kaltluft, wobei für die Bewertung der Grünflächen ein mittlerer Wert auf Grundlage der Z-Transformation berechnet wurde (in Anlehnung an die VDI-RL 3795, Bl. 1). Der Volumenstrom wird vor allem durch den Temperaturunterschied zwischen kühlen Grünflächen und erwärmten Siedlungsarealen angetrieben. Daher bestimmt die Größe einer Kaltluft produzierenden Fläche auch die Menge des insgesamt zur Verfügung stehenden Kaltluftvolumens. Darüber hinaus wird die Bildung von Kaltluft durch weitere Eigenschaften wie Bewuchs, Bodenfeuchte und Geländeneigung beeinflusst.

3. Grundlage für die Beurteilung der bioklimatischen Belastung ist der Bewertungsindex PMV (Predicted Mean Vote: vgl. FANGER 1972) als dimensionsloses Maß für die nächtliche Wärmebelastung. Dabei wird der Wärmeaustausch einer Norm-Person mit seiner Umgebung berechnet. Der PMV-Wert basiert auf der Wärmebilanzgleichung des menschlichen Körpers und gibt den Grad der Unbehaglichkeit bzw. Behaglichkeit als mittlere subjektive Beurteilung einer größeren Anzahl von Menschen in Werteskalen wieder. Die Bewertung erfolgte in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3788, Blatt 1 vom Dezember 2006.

Abb. 3.5.5 Quelle: Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg, Fortschreibung des Gutachtens von 1995, Amt für Umweltschutz Gewerbeaufsicht und Energie, Heidelberg 2015

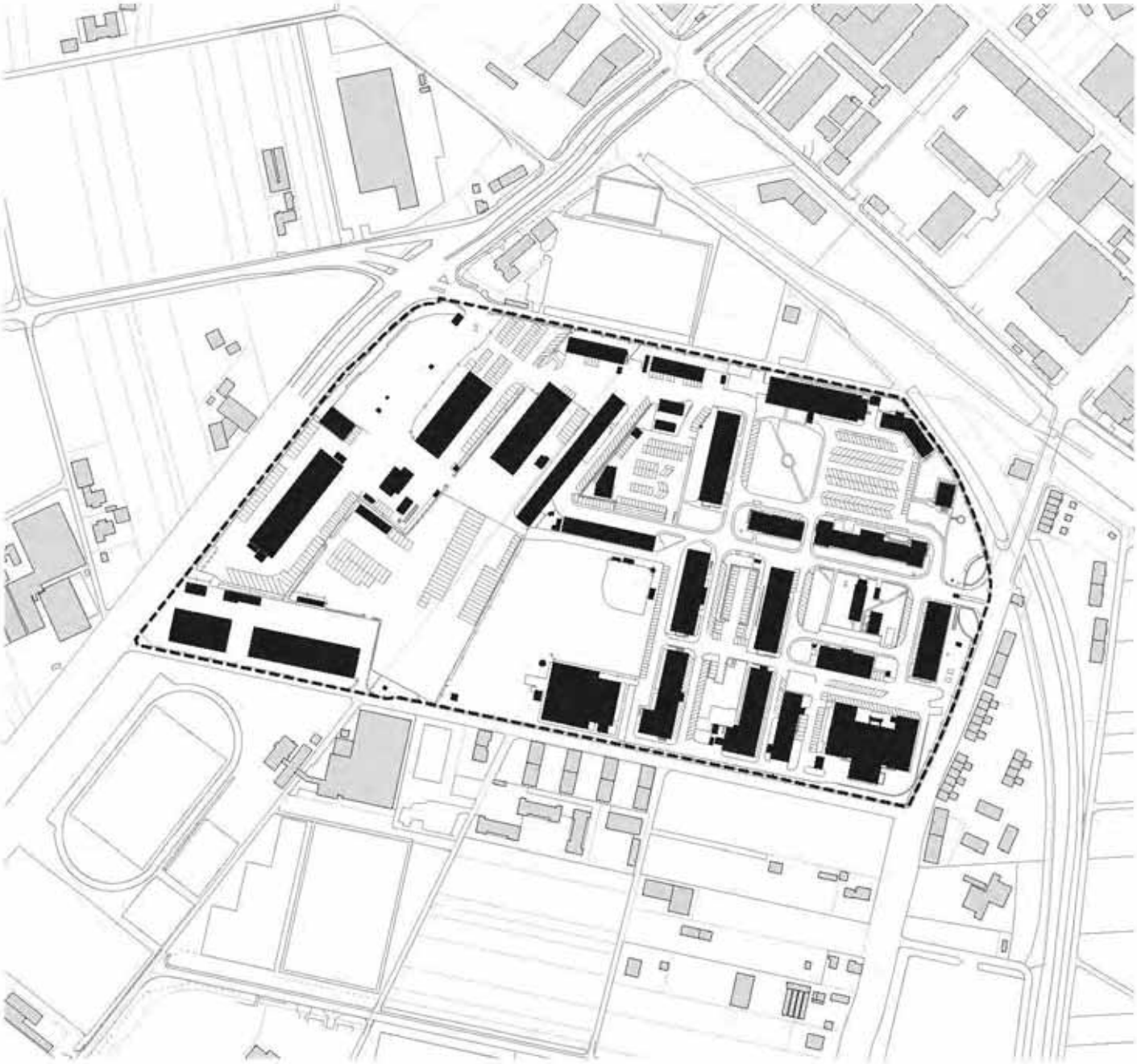


3.6.1 DENKMALSCHUTZ

Bauliches Kulturdenkmal

Kulturdenkmal nach §2 DSchG (Baudenkmal)

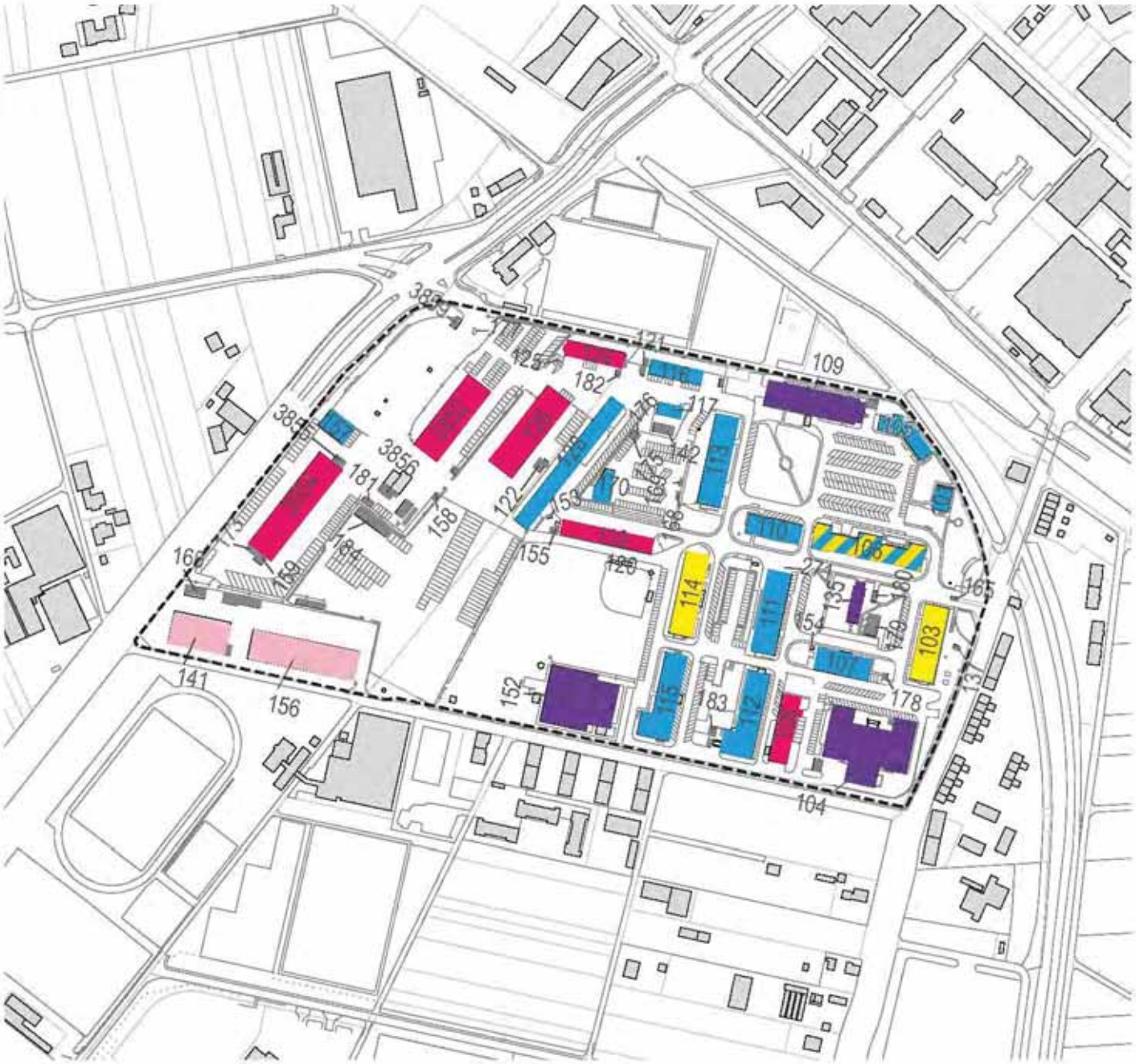
Quelle: Regierungspräsidium Karlsruhe, Begründung der Denkmaleigenschaft, Heidelberg-Kirchheim, Kirchheimer Weg 4, Heidelberg ,2014



4.1.1 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Schwarzplan

Abb. 4.1.1 Quelle: Datengrundlage Stadt Heidelberg, Kataster Patton Barracks vom 21.11.2014



4.1.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

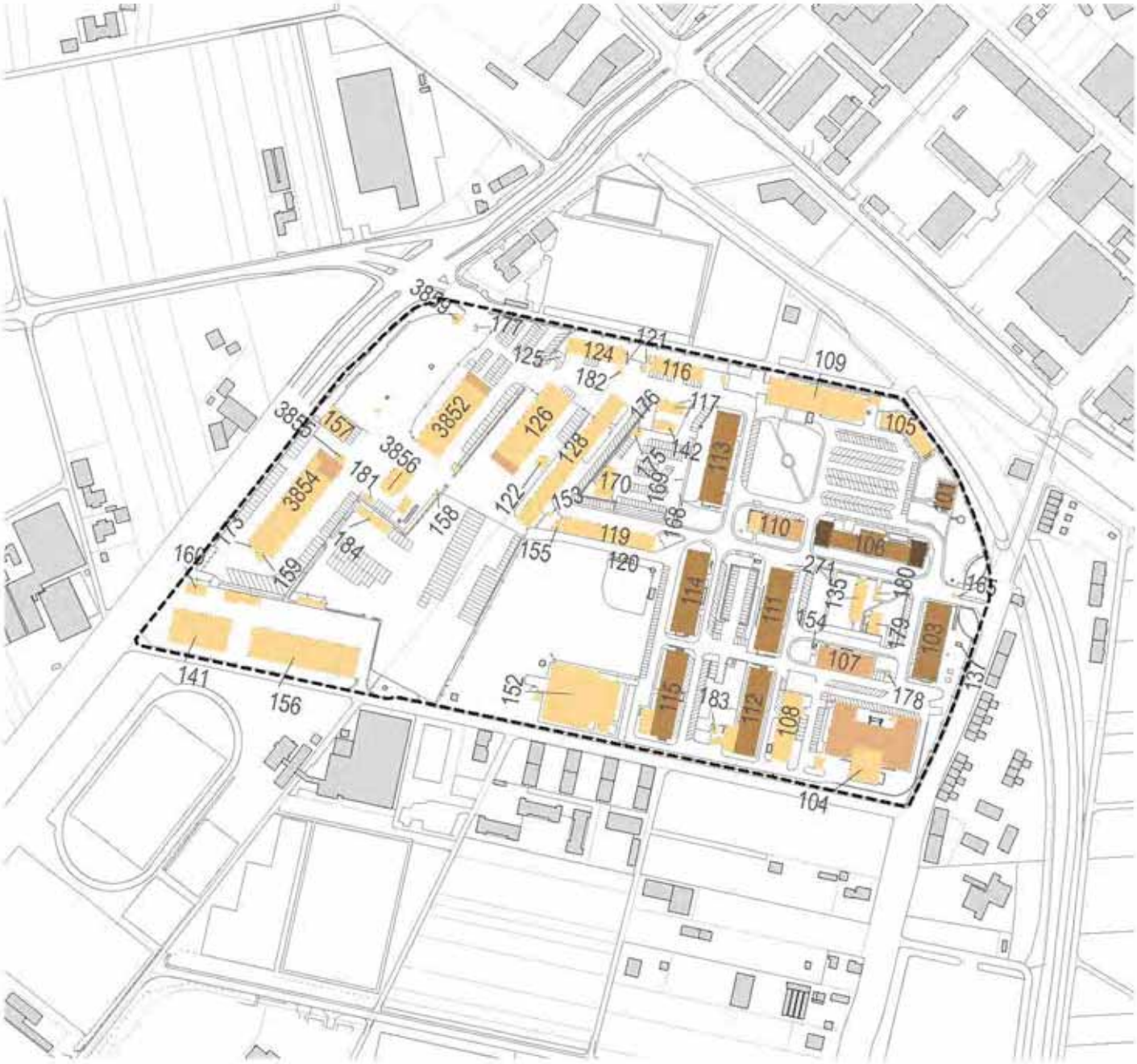
Nutzungen

- Unterkunft
- Unterkunft Umbau zur Verwaltung
- Verwaltung
- Werkhalle
- Lagerhalle
- Sonstige Nebengebäude
- Gemeinschaftseinrichtung

104 Offizierscasino
109 Theater
135 Chapel
152 Sporthalle

Quelle: Bestandsaufnahme NH ProjektStadt

Abb. 4.1.2

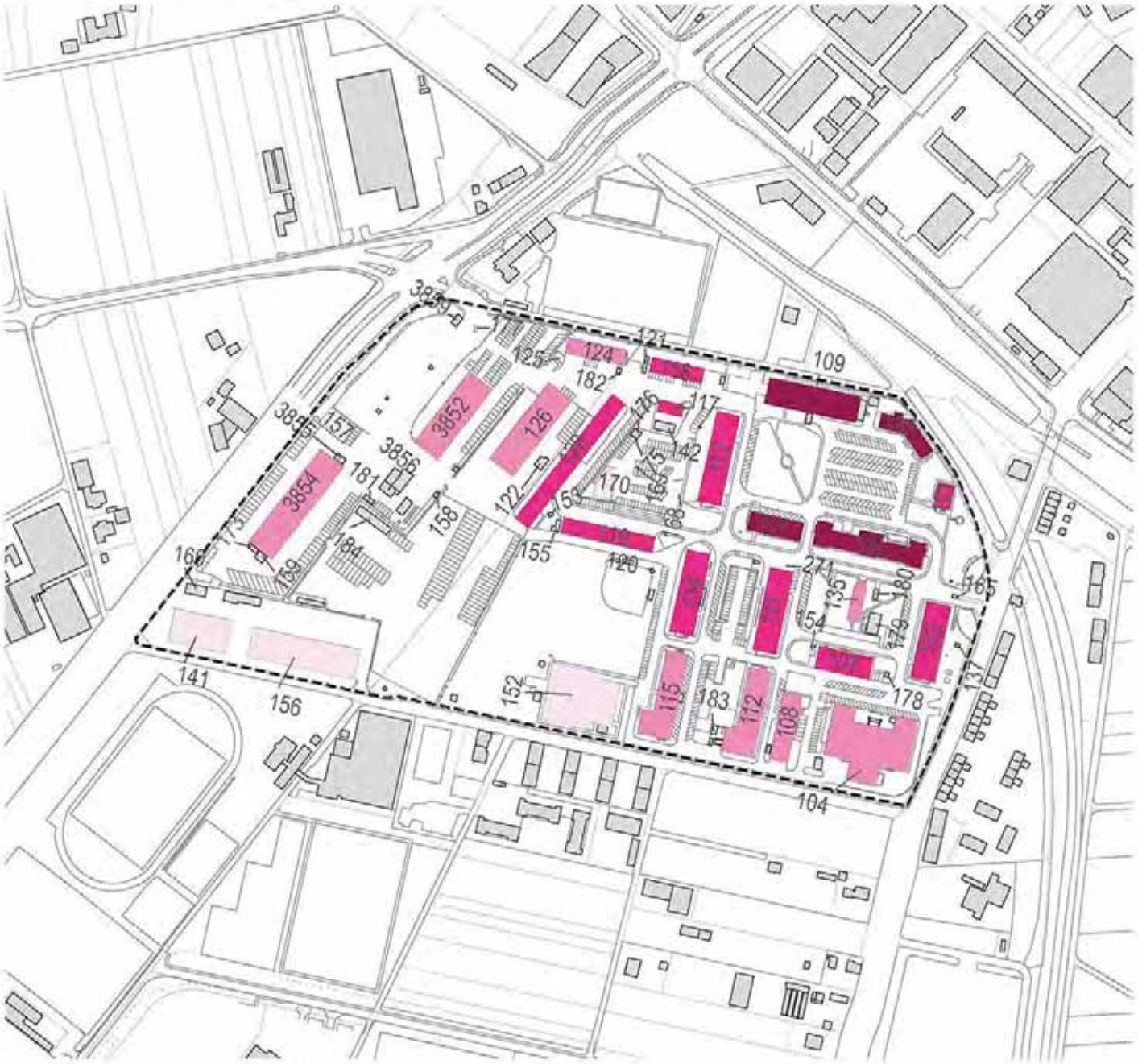


4.1.3 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Geschossigkeit

- I
- II
- III
- IV

Abb. 4.1.3 Quelle: Begehung NH ProjektStadt



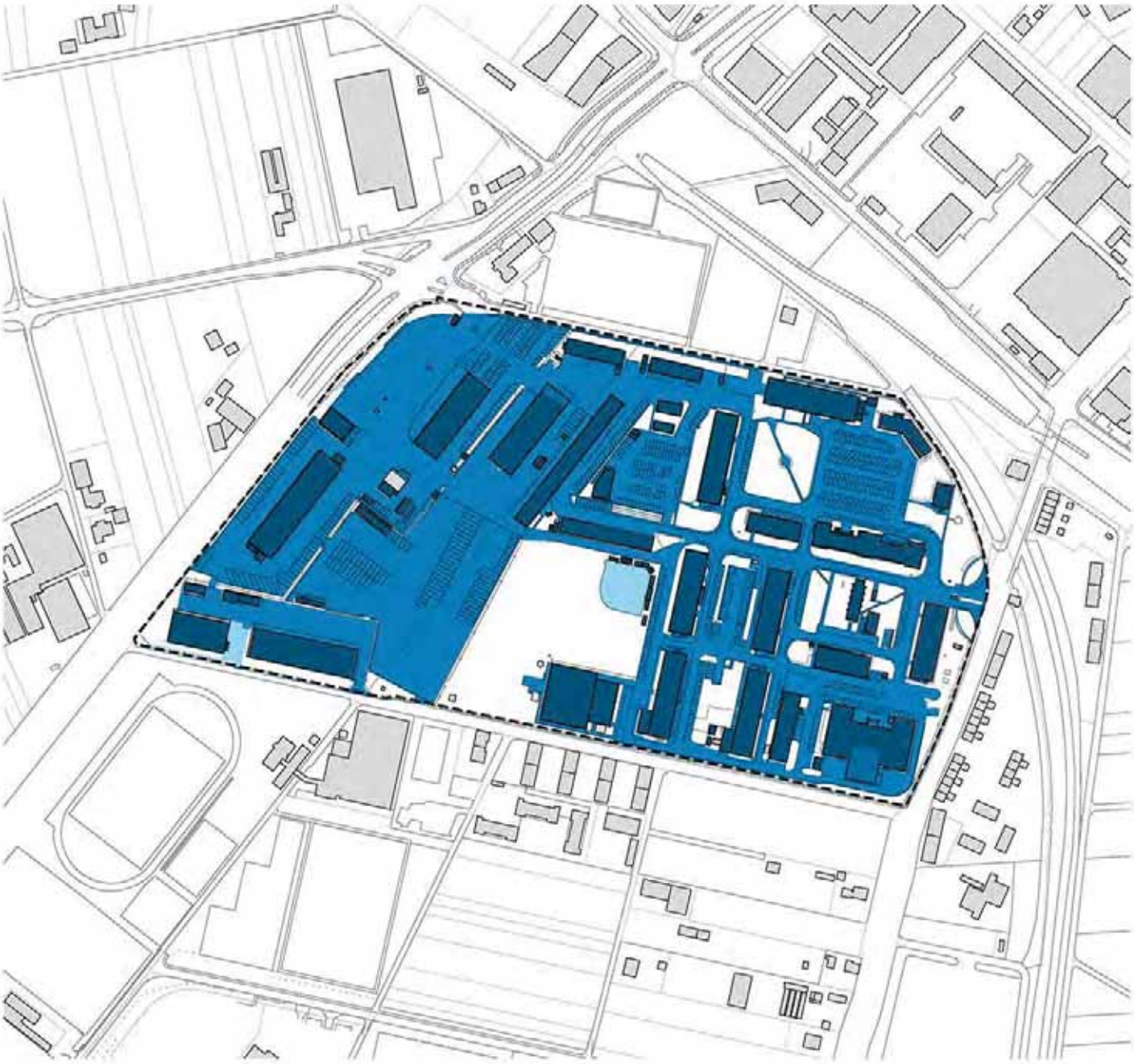
4.1.4 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Baualter

- bis 1918
- 1918 - 1945
- 1945 - 1980
- nach 1980

Quelle: Begehung NH ProjektStadt

Abb. 4.1.4



4.2.1 FREIFLÄCHEN

Übersicht Versiegelung

- Bebauung
- vollversiegelte Flächen
- teilversiegelte Flächen
- Gebietsabgrenzung

Abb. 4.2.1 Quelle: Bioökologisches Gutachten Patton Barracks, Bioplan, 01.09.2015

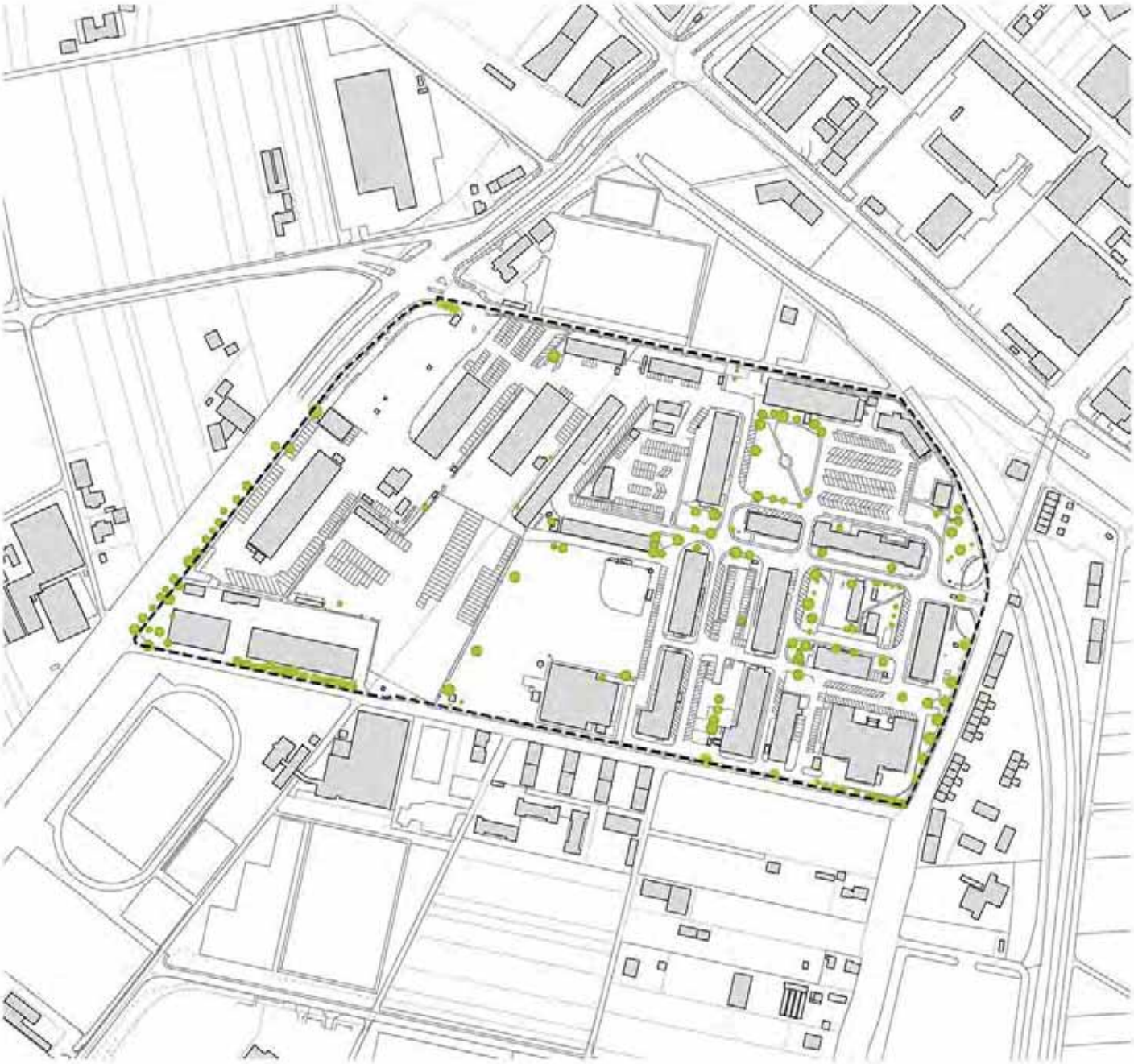
4.2.2 FREIFLÄCHEN

Übersicht Oberflächen

- Asphaltbelag
- Betonpflaster
- Betonfläche
- Kopfsteinpflaster
- Rasen
- Pflanzfläche
- Sonstige Beläge

Quelle: Bioökologisches Gutachten Patton Barracks, Bioplan, 01.09.2015; Bestandserfassung NH Oberflächen - Grobkartierung, Oktober 2014

Abb. 4.2.2



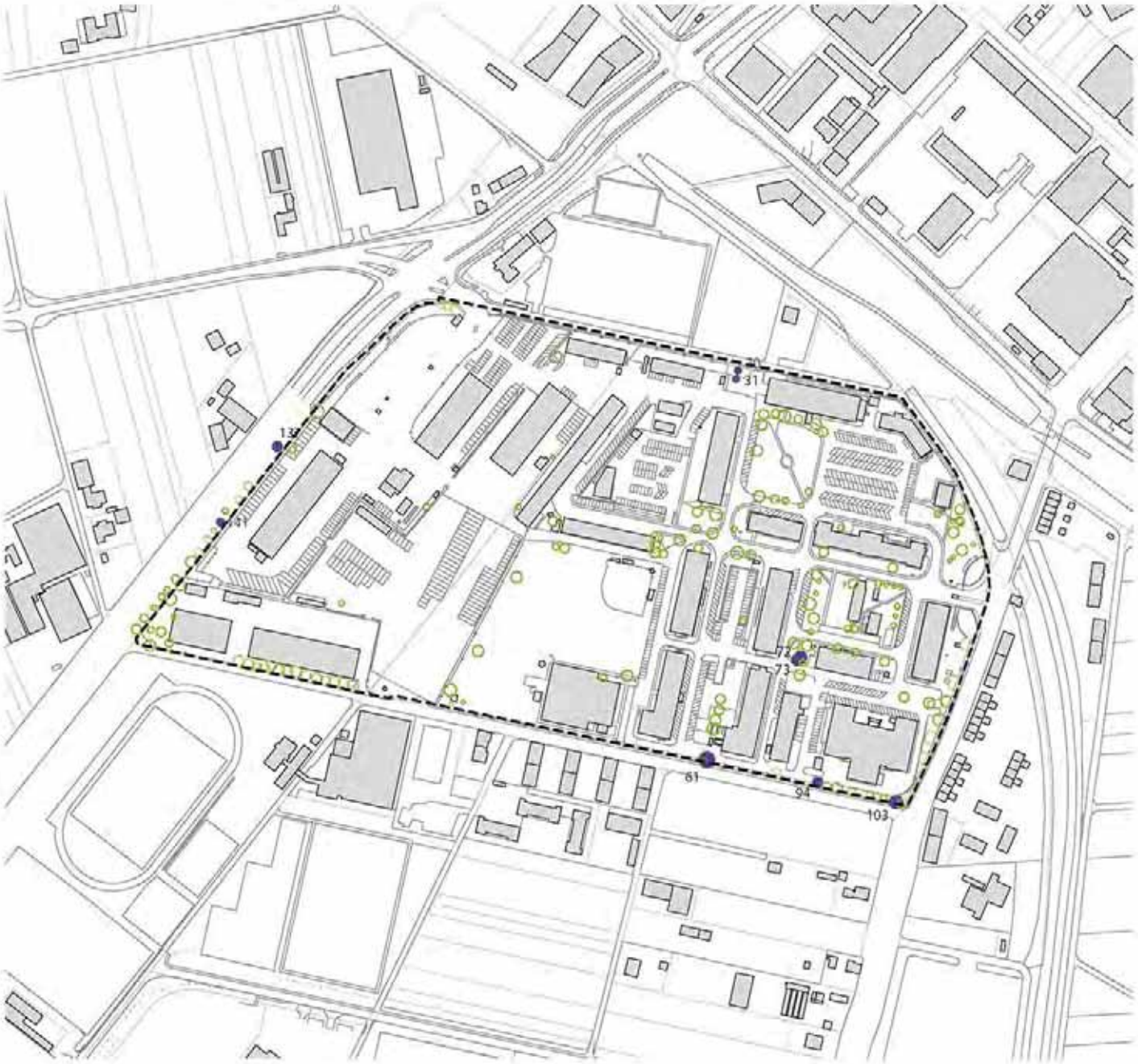
4.2.3.1 BAUMBESTAND

Übersicht Baumstandorte

Baumstandort

Gebietsabgrenzung

Abb. 4.2.3.1 Quelle: Konversionsfläche in Heidelberg, Erfassung und Dokumentation des Baumbestandes auf der Konversionsfläche Patton Barracks, Eiling Ingenieure, Dezember 2014



4.2.3.2 BAUMBESTAND

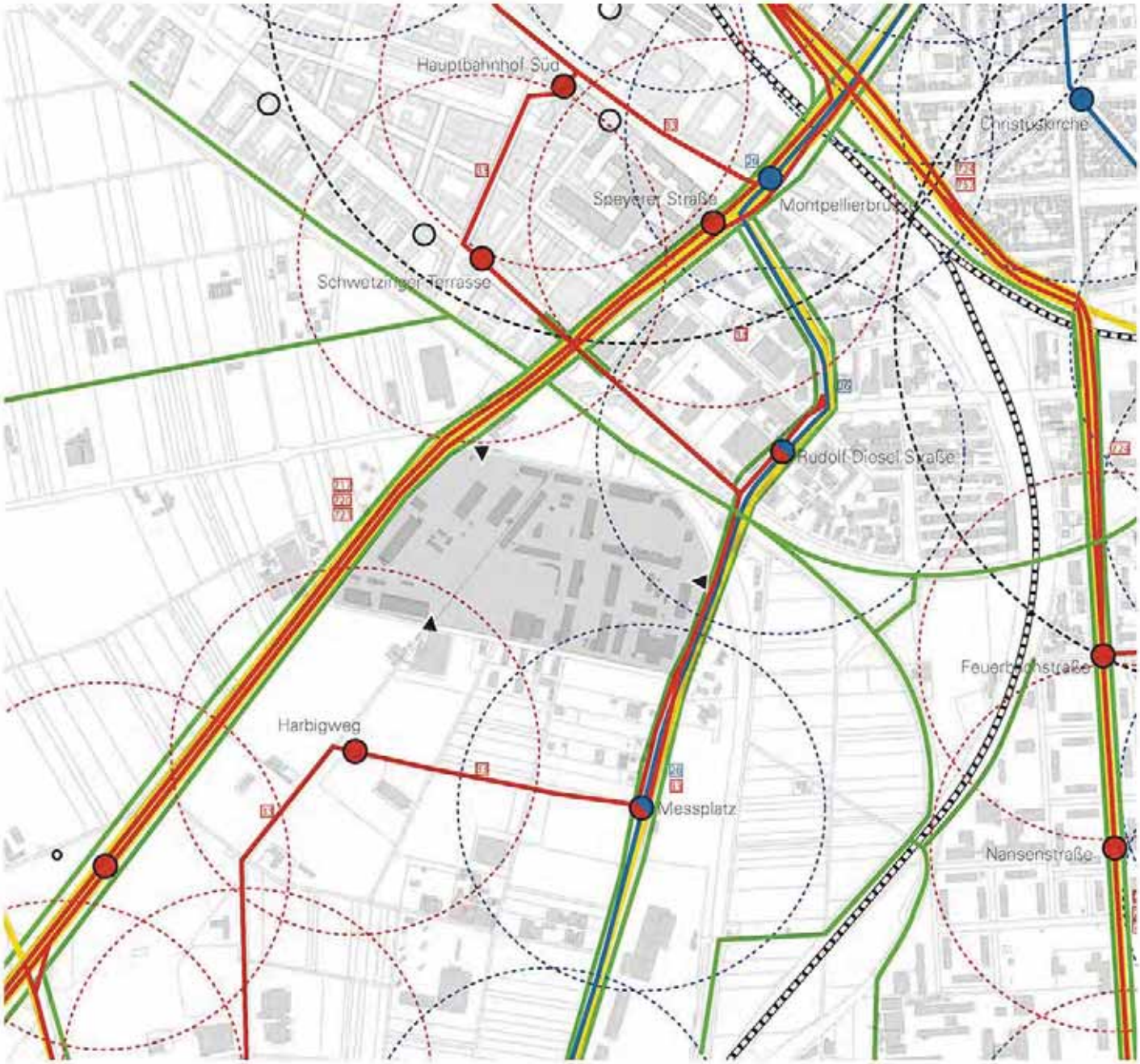
Übersicht Vitalitätszustand

● Bestand mit Fällempfehlung

⬚ Gebietsabgrenzung

Quelle: Konversionsfläche in Heidelberg, Erfassung und Dokumentation des Baumbestandes auf der Konversionsfläche Patton Barracks, Eiling Ingenieure, Dezember.2014

Abb. 4.2.3.2

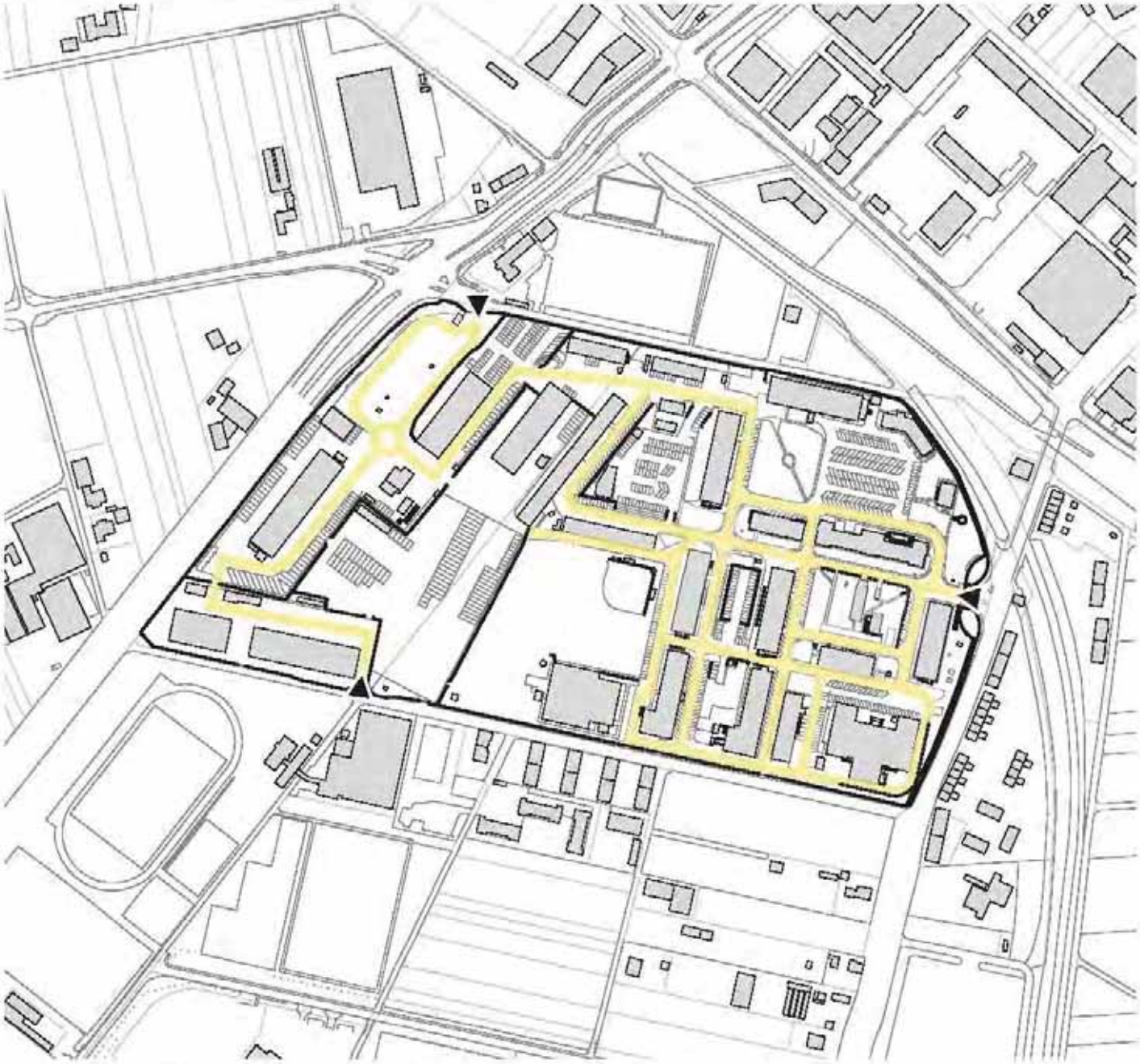


4.2.4.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

MIV und ÖPNV

- MIV: Verbindungs- und Sammelstraßen
- Radwege
- Carsharingstandort
- Ruftaxi
- Bushaltestelle (300m)
- Straßenbahnhaltestelle (300m)
- S-Bahnhaltestelle (600m)
- 23 Straßenbahnlinie
- 33 Buslinie
- Eingang

Abb. 4.2.4.1 Quelle: Analyse Konversion Heidelberg, Konversionsfläche Patton Barracks, NH ProjektStadt und ARGE metris architekten | 711 Labor für urbane Orte und Prozesse, Oktober 2014



4.2.4.2 INNERE WEGEFÜHRUNG

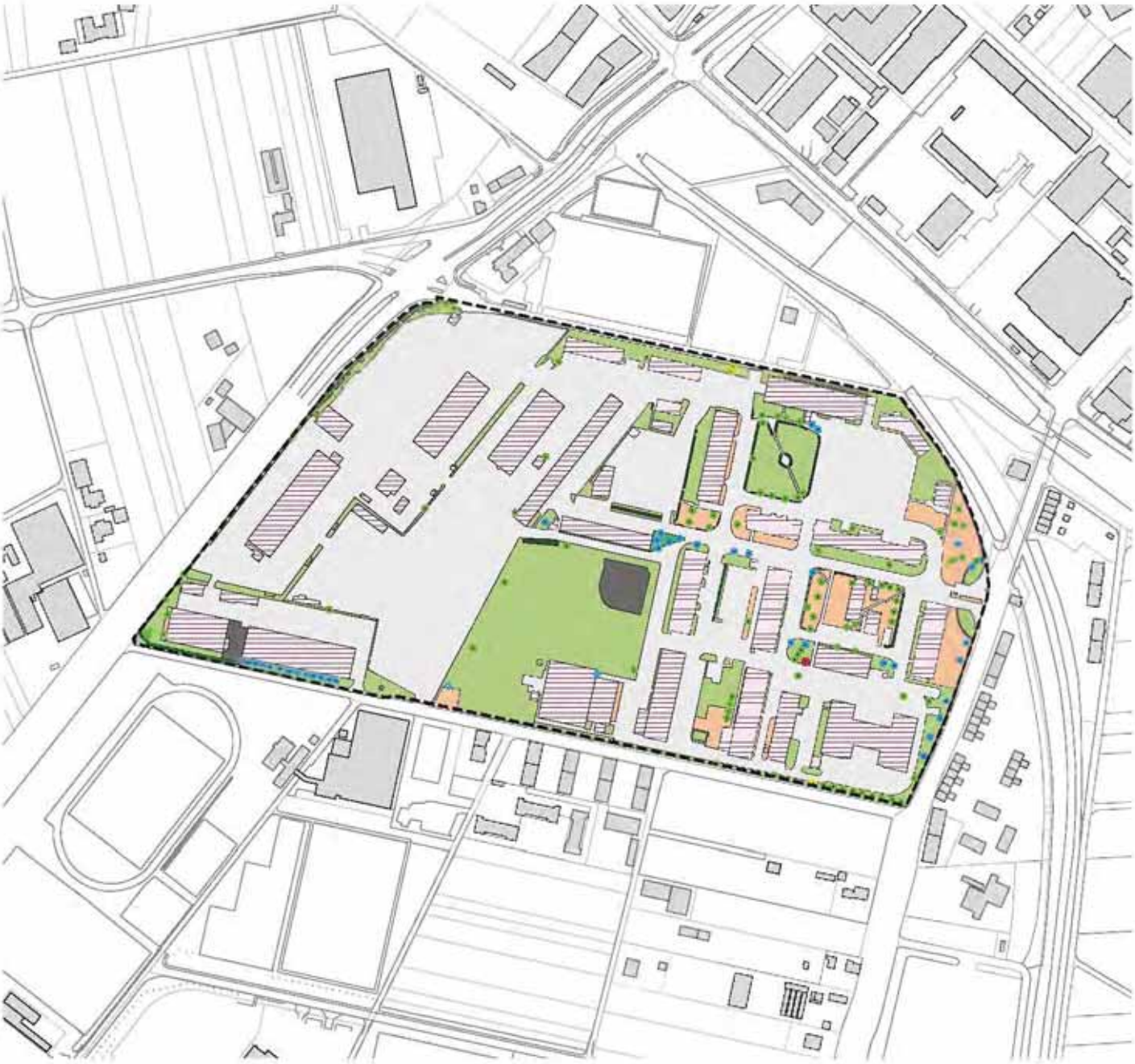
Organisation

Fahrweg

Metallzaun / bedeutende Mauer

Eingang

Quelle: Datengrundlage der Stadtwerke Heidelberg



4.3.1 BIOTOPTYPEN

Übersichtsdarstellung

- Bauwerke (60.10)
- Versiegelte Fläche (60.20)
- Weg oder Platz mit Wassergebundener Decke (60.23)
- Kleine Grünfläche (60.50)
- Garten (60.60)
- Zierrasen (33.80)
- Hecke mit standorttypischer Artenzusammensetzung (44.21)
- Hecke aus nicht heimischen Strauarten (44.22)
- Heckenzaun (44.30)
- Berankung mit wildem Wein

Laubbaum

- Heimisch
- nicht heimisch
- Baum absterbend /tot
- Erhaltenswert

Nadelbaum

- Heimisch
- nicht heimisch

App. 4.3.1 Quelle: Bioökologisches Gutachten Patton Barracks, Bioplan 01.09.2015

4.4 NAHVERSORGUNG

- Nahversorgungszentrum
- Lebensmittel
- Backerei
- Metzgerei
- Apotheke | Drogerie
- Gastronomie | Hotel

Quelle: Analyse Konversion Heidelberg, Konversionsfläche Patton Barracks, NH und ARGE metris architekten | 711 Labor für urbane Orte und Prozesse; GTIS- Geographisch Technisches Informationssystem

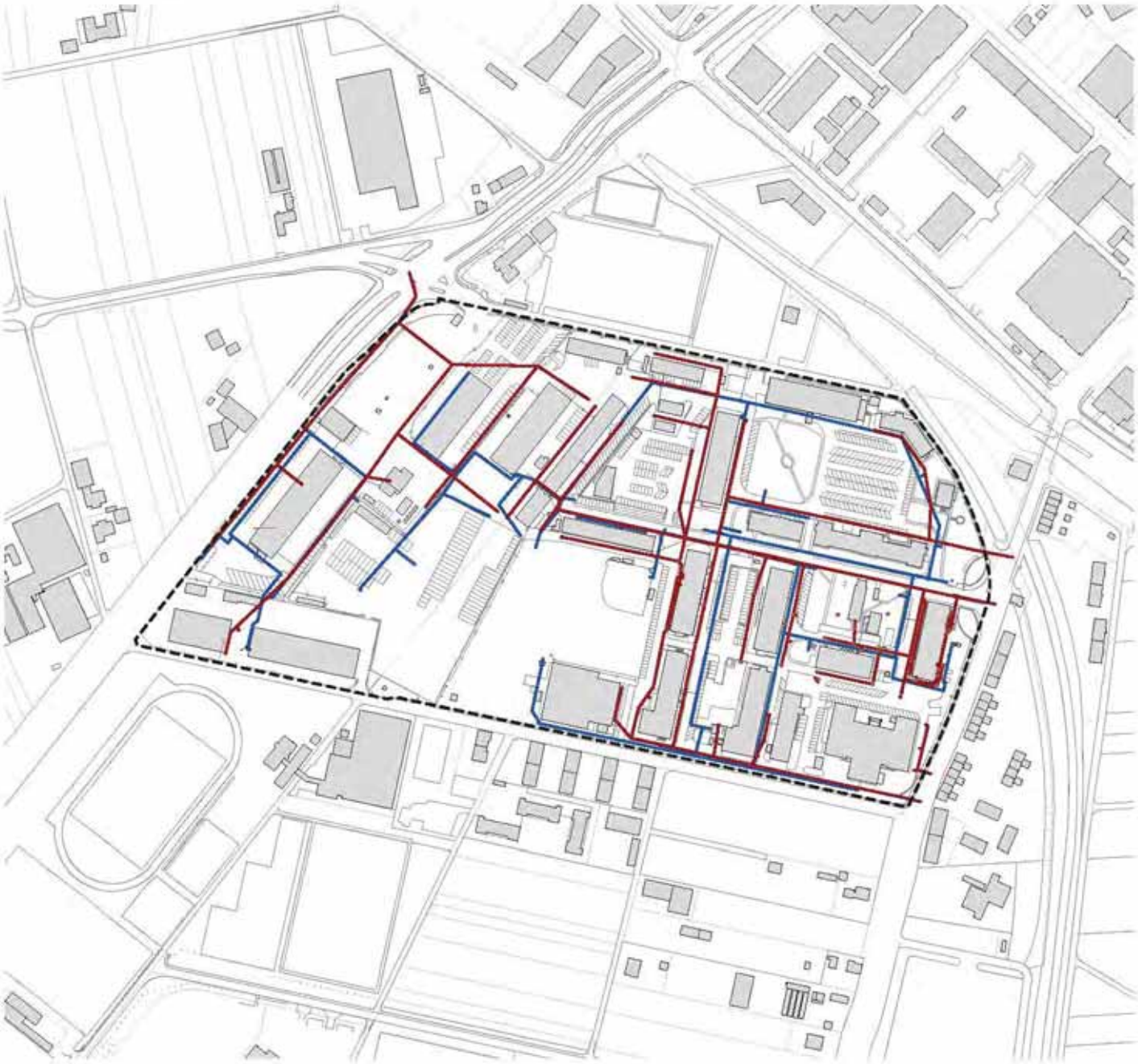
Abb. 4.4

4.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR

- Krankenhaus
- Senioreneinrichtung
- Kirche, Gemeindehaus
- Schule
- Kinderbetreuung
- Freizeitangebot, Sportplatze
- Spielplatz
- Weitere öffentliche oder besondere Einrichtungen

1 Hochschule für Kirchenmusik
2 Willy-Hellpach-Schule
3 Heidelberger Berufsfachschule für Kosmetik Pietrulla
4 Gregor-Mendel-Realschule
5 Kath. Kindertagesstätte St. Hildegard
6 Kinderkrippe „Die Wühlmäuse"
7 Kindergarten First Steps
8 Städt. Kinderg. Philipp-Reis-Strasse
9 Städt. Kinderg. Schwetzinger-Terrasse
10 Kinderkrippe First Steps
11 Heilpädagogischer Hort und betreute Spielgrp. (Caritasverband Heidelberg e.V)
12 Haus der Jugend
13 SoccArena Heidelberg
14 HRK-Rugby Heidelberg e.V.
15 Haus am Harbigweg
16 Jumpinn Heidelberg Lechner
17 Hockey Club Heidelberg e.V.
18 Kletterhalle
19 Sporthalle
20 Städtisches Turnzentrum
21 Sporthalle Kirchheim
22 Theaterkasse - Theater und Orchester Heidelberg
23 Deutsches Rotes Kreuz

Abb. 4.5 Quelle: Analyse Konversion Heidelberg, Konversionsfläche Patton Barracks, NH und ARGE metris architekten | 711 Labor für urbane Orte und Prozesse; GTIS- Geographisch Technisches Informationssystem



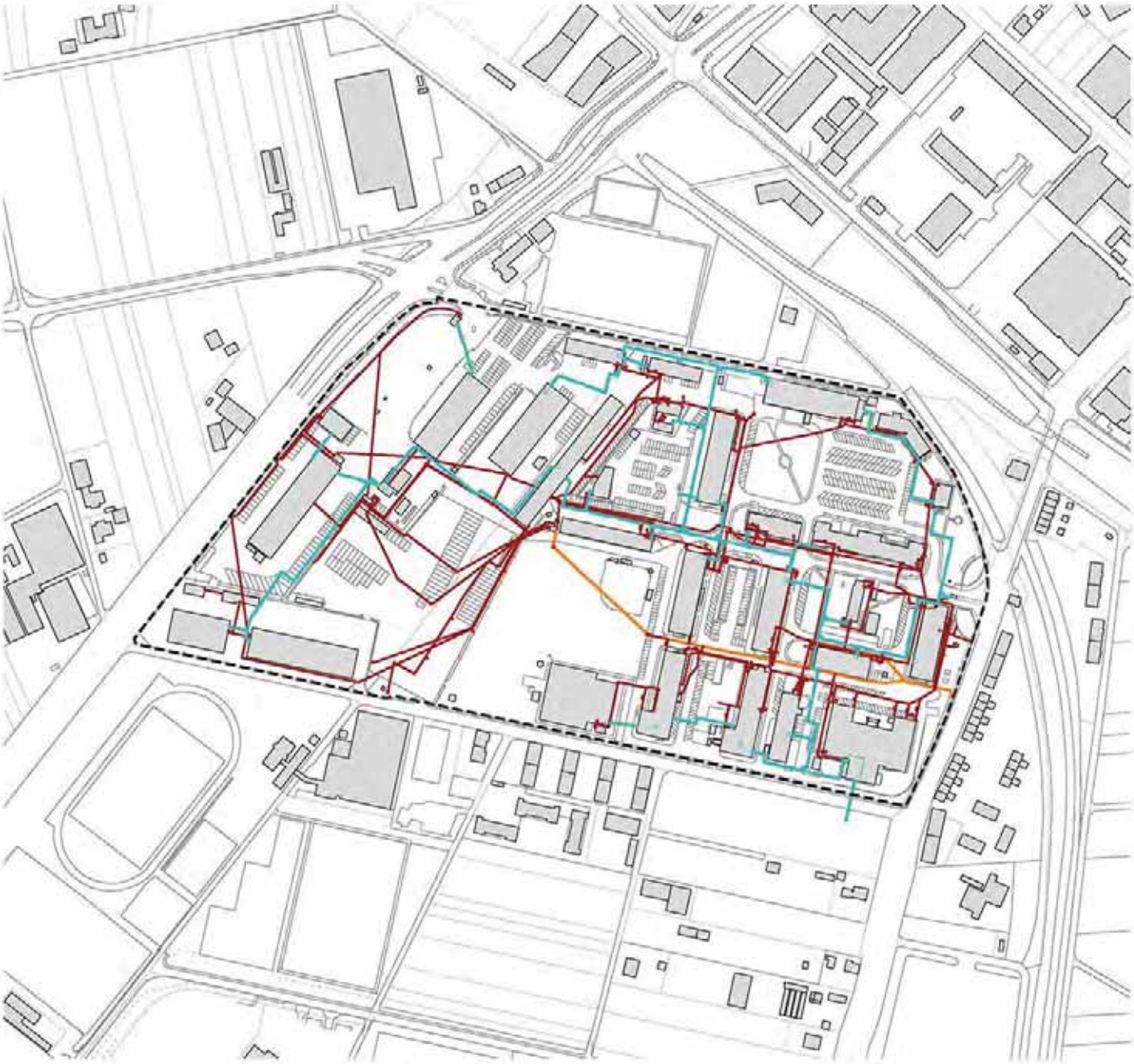
4.6.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- Wasserleitung
- Abwasserleitung
- Gebietsabgrenzung

Quelle: US-Armee

Abb. 4.6.1



4.6.2 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Wärme- und Stromversorgung

- Fernwärme
- Strom
- Strom 6 kV
- Gebietsabgrenzung

Abb. 4.6.2 Quelle: US-Armee

4.7.1 IMMISSIONEN | LÄRM

Verkehrslärm Tag

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
- Mittelstreifen
- Emissionslinie Schiene
- Signalanlage
- Gebietsabgrenzung

Quelle: Heidelberg Konversionsfläche „Patton Barracks / Motorpool", Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärm im Plangebiet, Höchster Pegel an der Fassade (Nacht 22:00-6:00 Uhr) und Rasterlärmkarte 2m über Gelände, im Auftrag der Stadt Heidelberg, WSW & Partner GmbH, April 2015

Abb. 4.7.1

4.7.2 IMMISSIONEN | LÄRM

Verkehrslärm Nacht

Beurteilungspegel Nacht LrN

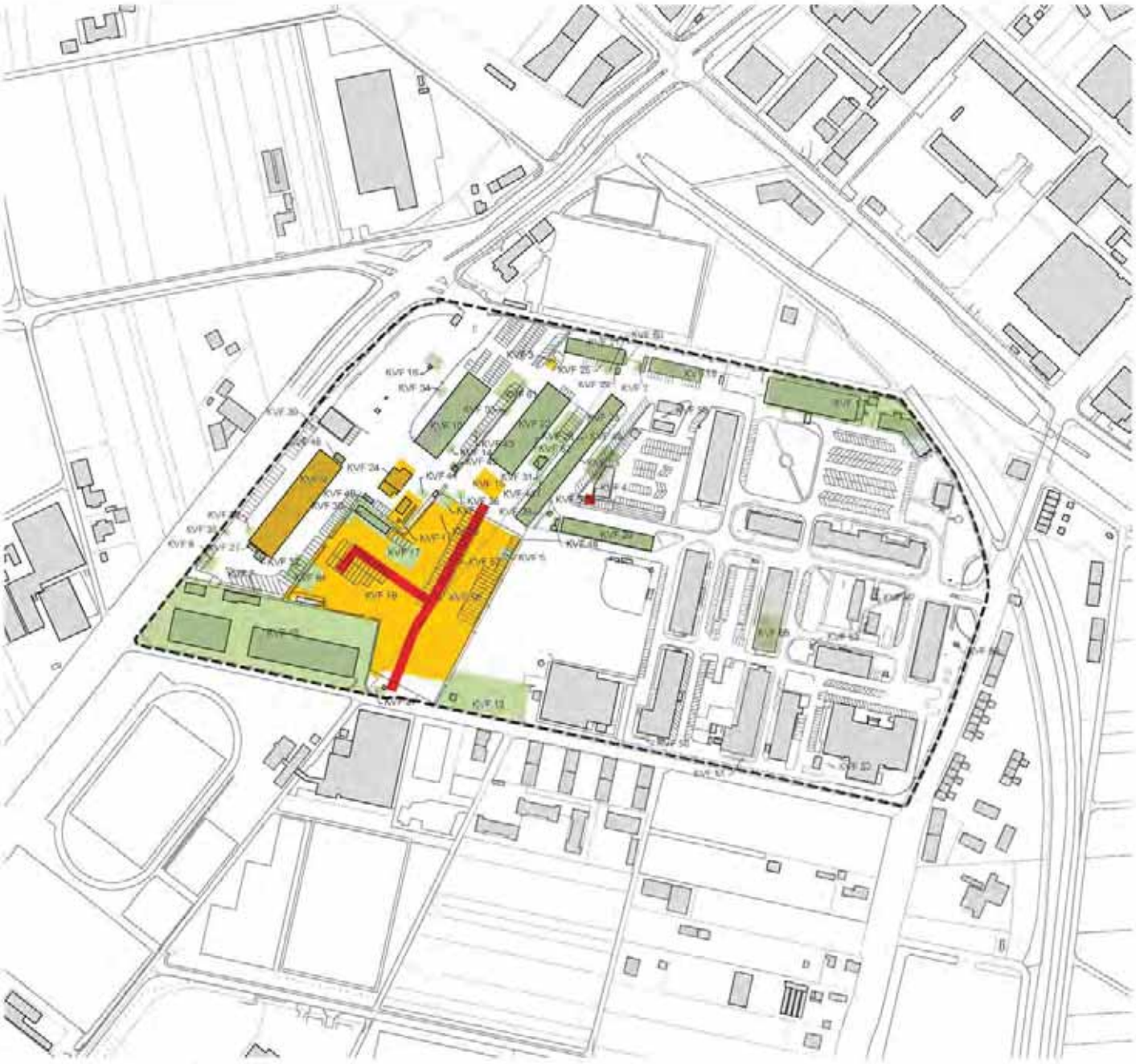
	<= 37,5
37,5 <	<= 40,0
40,0 <	<= 42,5
42,5 <	<= 45,0 OW WA
45,0 <	<= 47,5
47,5 <	<= 50,0 OW MI
50,0 <	<= 52,5
52,5 <	<= 55,0 OW GE
55,0 <	<= 57,5
57,5 <	<= 60,0
60,0 <	<= 62,5
62,5 <	<= 65,0
65,0 <	<= 67,5
67,5 <	<= 70,0
70,0 <	

Zeichenerklärung

- Emissionslinie Straße
- Oberfläche Straße
- Mittelstreifen
- Emissionslinie Schiene
- Signalanlage
- Gebietsabgrenzung

Abb. 4.7.2

Quelle: Heidelberg Konversionsfläche „Patton Barracks / Motorpool", Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärm im Plangebiet, Höchster Pegel an der Fassade (Nacht 22:00-6:00 Uhr) und Rasterlärmkarte 2m über Gelände, im Auftrag der Stadt Heidelberg, WSW & Partner GmbH, April 2015



4.8 ALTLASTEN

Übersicht kontaminationsverdächtiger Flächen (KVF) nach Phase IIa Untersuchungen

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: Kontamination aufgrund der Nutzung vermutet. Es besteht weiterer Untersuchungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung.

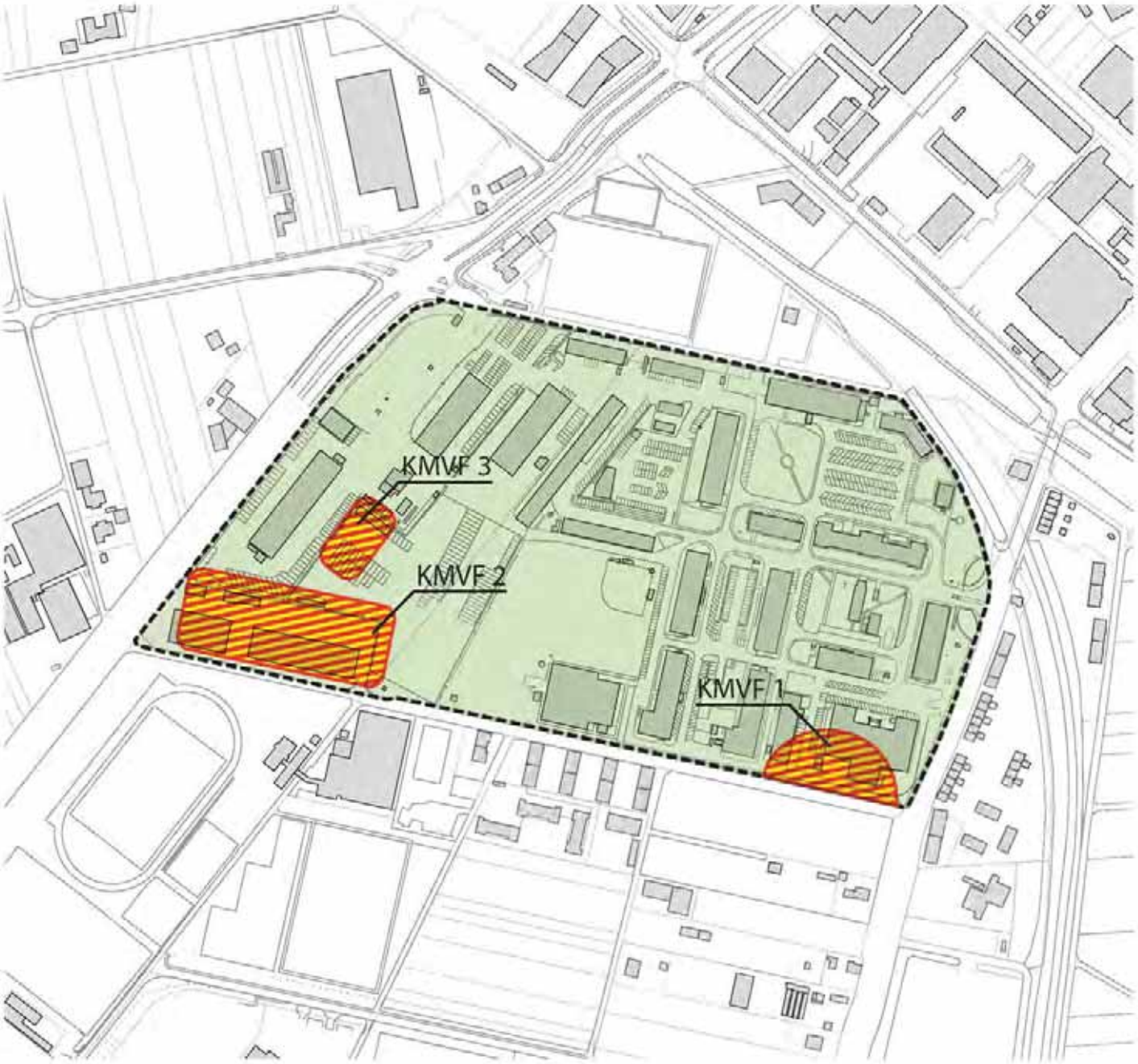
Flächenkategorie B: Die festgestellte oder nach einer Sanierung verbliebene Kontamination stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt und für die gegenwärtige Nutzung keine Gefährdung dar. Sie ist zu dokumentieren, damit bei einer Nutzungsänderung oder bei Infrastrukturmaßnahmen eine Neubewertung durchgeführt werden kann. Daraus kann sich u. U. ein neuer Handlungsbedarf ergeben

KVF Kontaminationsverdachtsfläche

Gebietsabgrenzung

Quelle: Staatliches Hochbauamt Heidelberg und CDM Smith Consult GmbH, Orient. Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung kontaminationsverdächtiger Flächen (Phase IIa) und Abfalltechnische Untersuchungen und Versiegelungsuntersuchungen Ehem. US-Liegenschaft Patton Barracks - Heidelberg (WE-Nr. 136977), Januar 2016

Abb. 4-2



4.10 KAMPFMITTEL

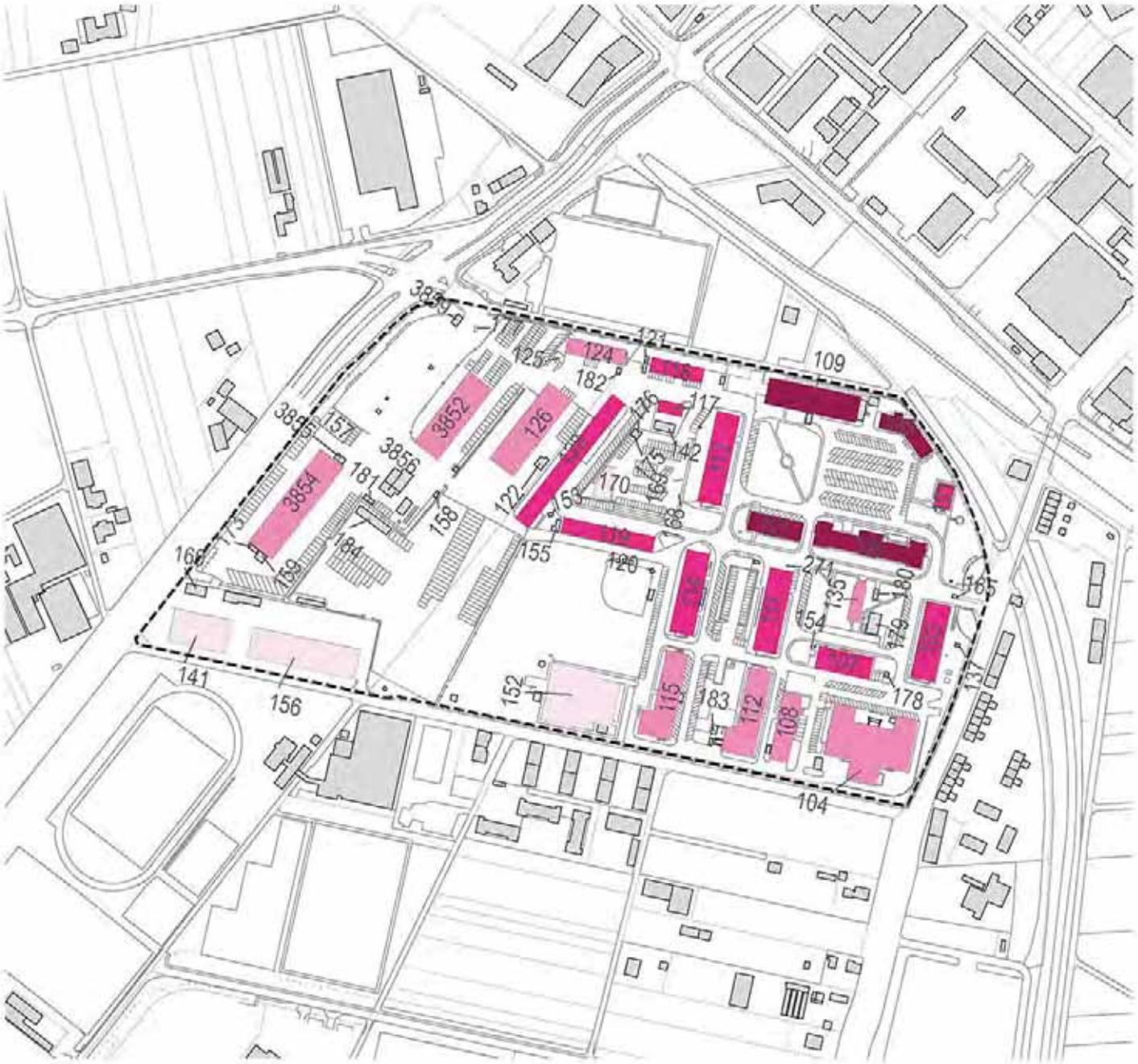
Historisch-genetische Kurzrekonstruktion

- Kampfmittelverdächtige Flächen Bodenkämpfe
- Kampfmittelverdächtige Flächen Munitionsvernichtung
- Kampfmittelverdächtige Flächen Luftangriffe
- Flächen Kategorie 1*
- Flächen Kategorie 2*
- Gebietsabgrenzung

* 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.

Quelle: M&P Ingenieurgesellschaft, Historisch-genetische Kurzrekonstruktion (HgKurzR), Patton Barracks incl. NATO-Motorpool, im Auftrag der OFD Niedersachsen, Februar 2015

Abb. 4.10

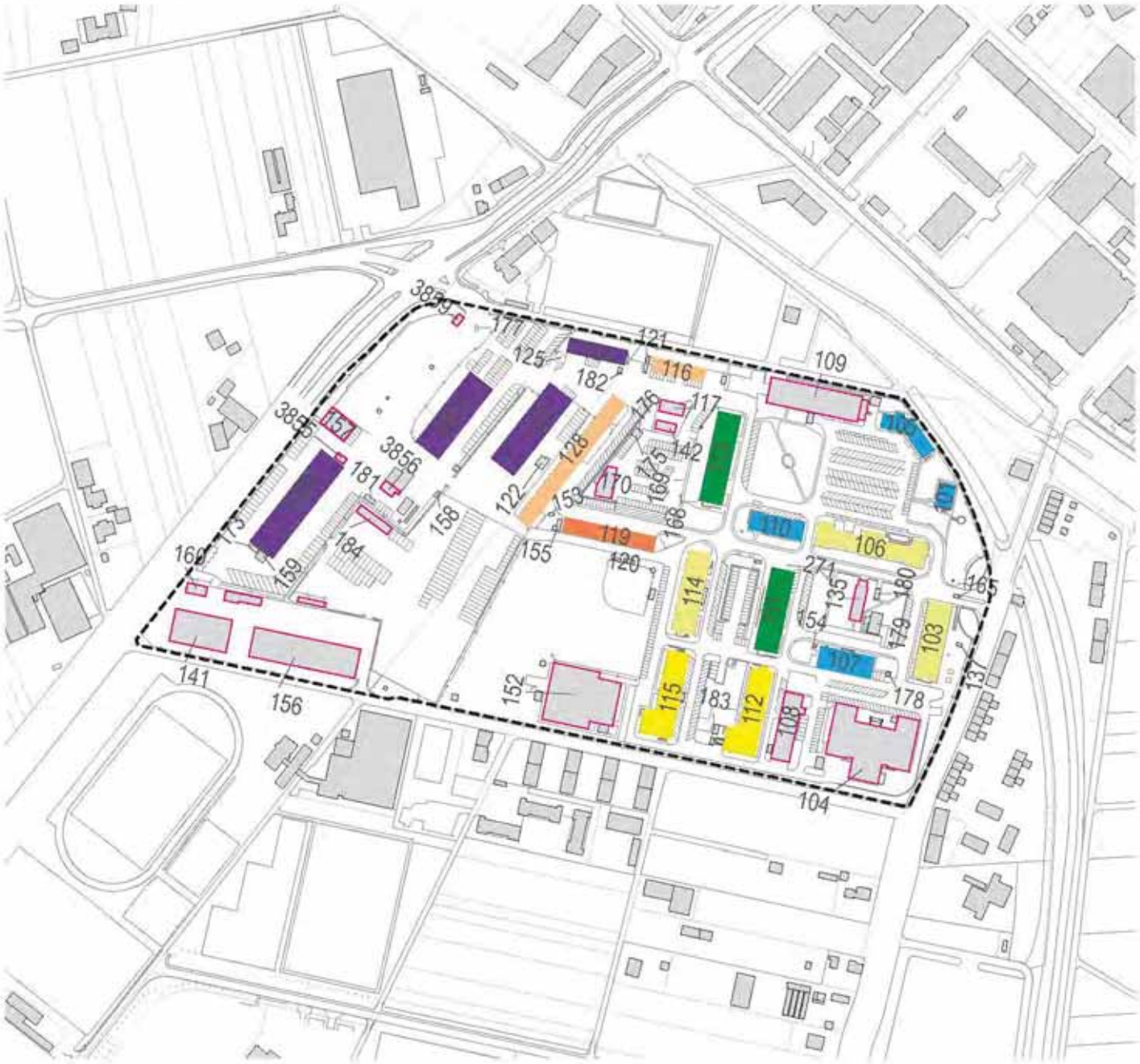


4.11.1 GEBÄUDE

Baualter

- 1914 - 1923
- 1936 - 1941
- 1949 - 1955
- 1982 - 1992

Abb. 4.11.1 Quelle: Begehung NH ProjektStadt



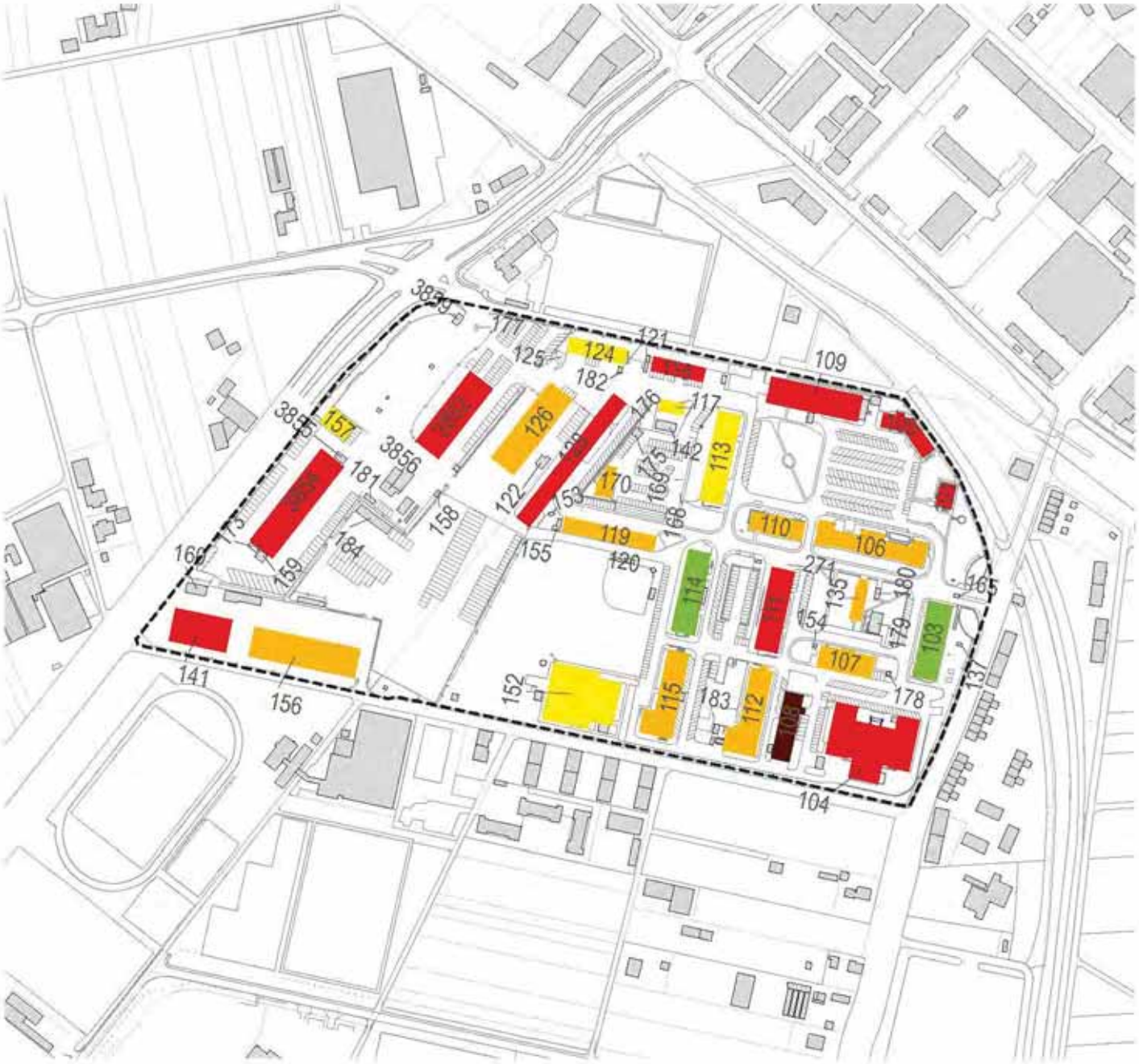
4.11.2 GEBÄUDE

Übersicht Gebäudetypologie

- Mannschaftsgebäude Typ W1a
- Mannschaftsgebäude Typ W1b
- Mannschaftsgebäude Typ W1c
- Mannschaftsgebäude Typ B1
- Verwaltungsbäude Typ B2a
- Verwaltungsbäude Typ B2b
- Reparaturwerkstatt Typ H
- Sondergebäude mit Einzelfallbetrachtung
- Sondergebäude ohne Einzelfallbetrachtung

Quelle: Staatliches Hochbauamt Heidelberg, Bausubstanz Erfassung und Erstbewertung (Phase 1) Ehem. US-Liegenschaft in Heidelberg Patton Barracks, August 2014

Abb. 4.11.2

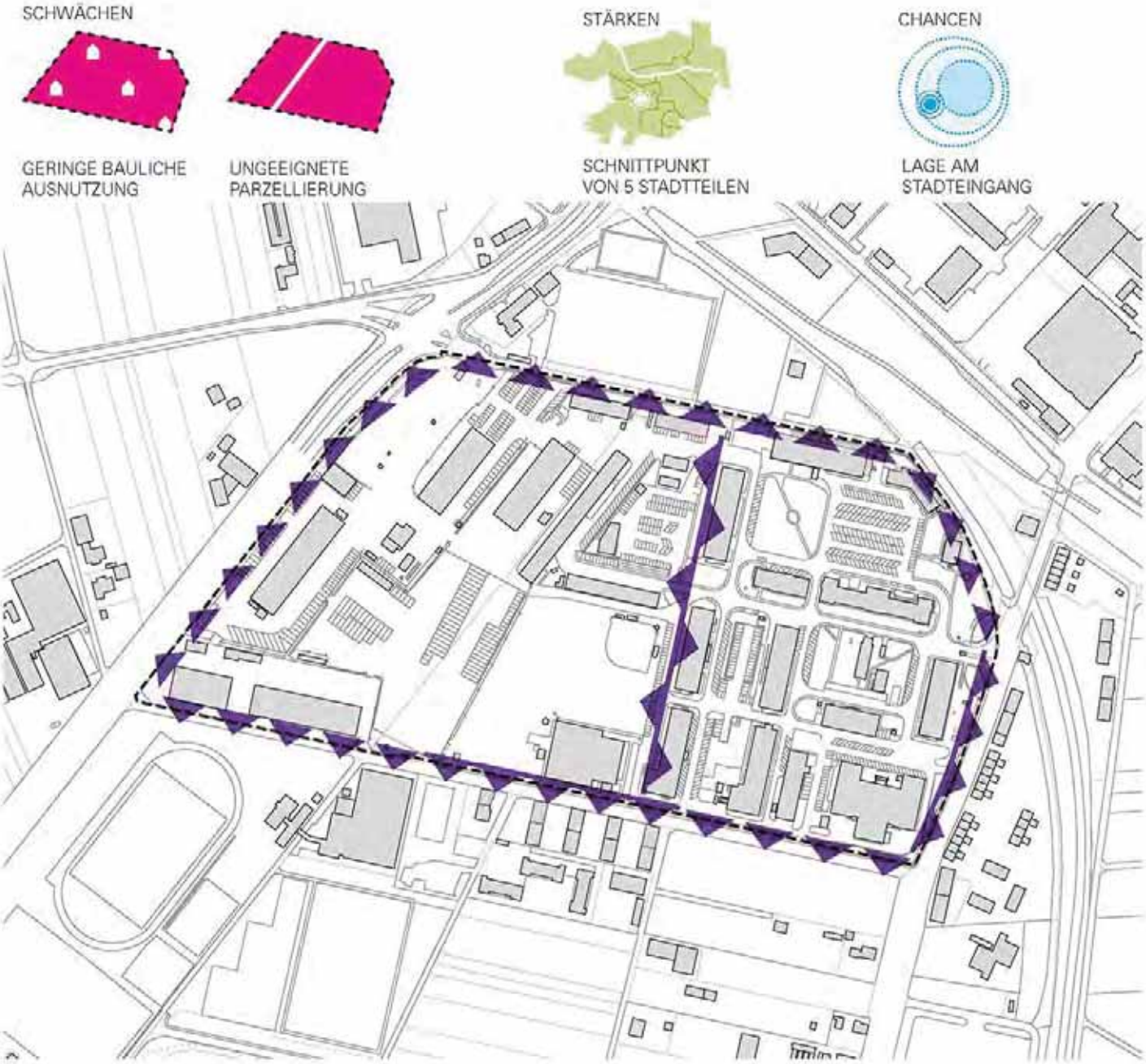


4.11.3 GEBÄUDE

Übersicht Zustandsbewertung

- sehr guter Zustand
- guter Zustand
- mittlerer Zustand
- schlechter Zustand
- sehr schlechter Zustand

Abb. 4.11.3 Quelle: Bestandserfassung NH ProjektStadt



5.1 STADTSTRUKTUR

Substanzschwächen

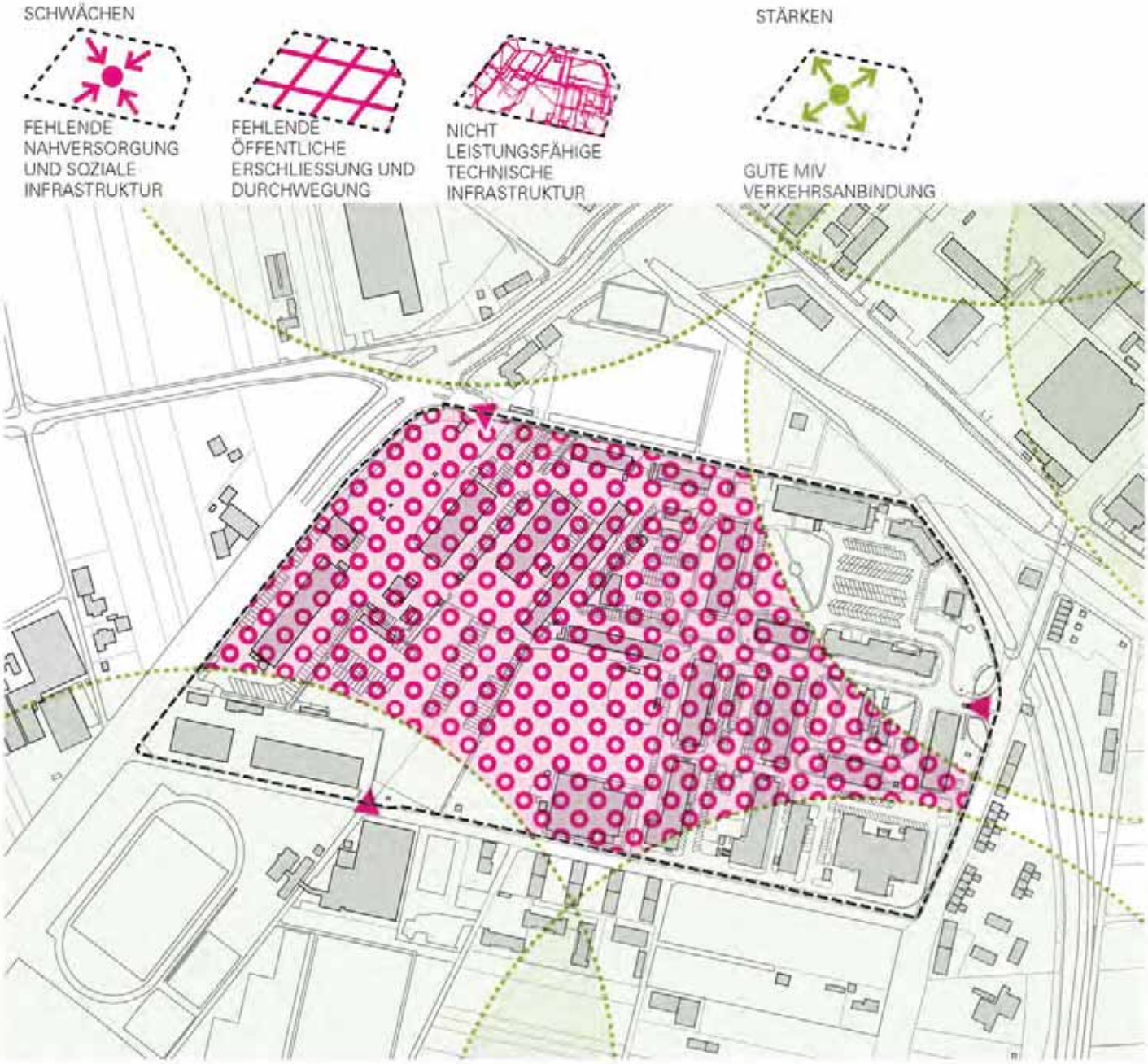
struktureller Bruch zwischen Bebauungen

struktureller Bruch zwischen Bebauung und Freiraum

Untersuchungsgebiet

Gebietsabgrenzung

Abb. 5.1



5.2 INFRASTRUKTUR

Funktionsmängel

- Mangelhafte Anbindung ans Straßennetz
- Mangelhafte Erreichbarkeit ÖPNV

Untersuchungsgebiet

- Gebietsabgrenzung

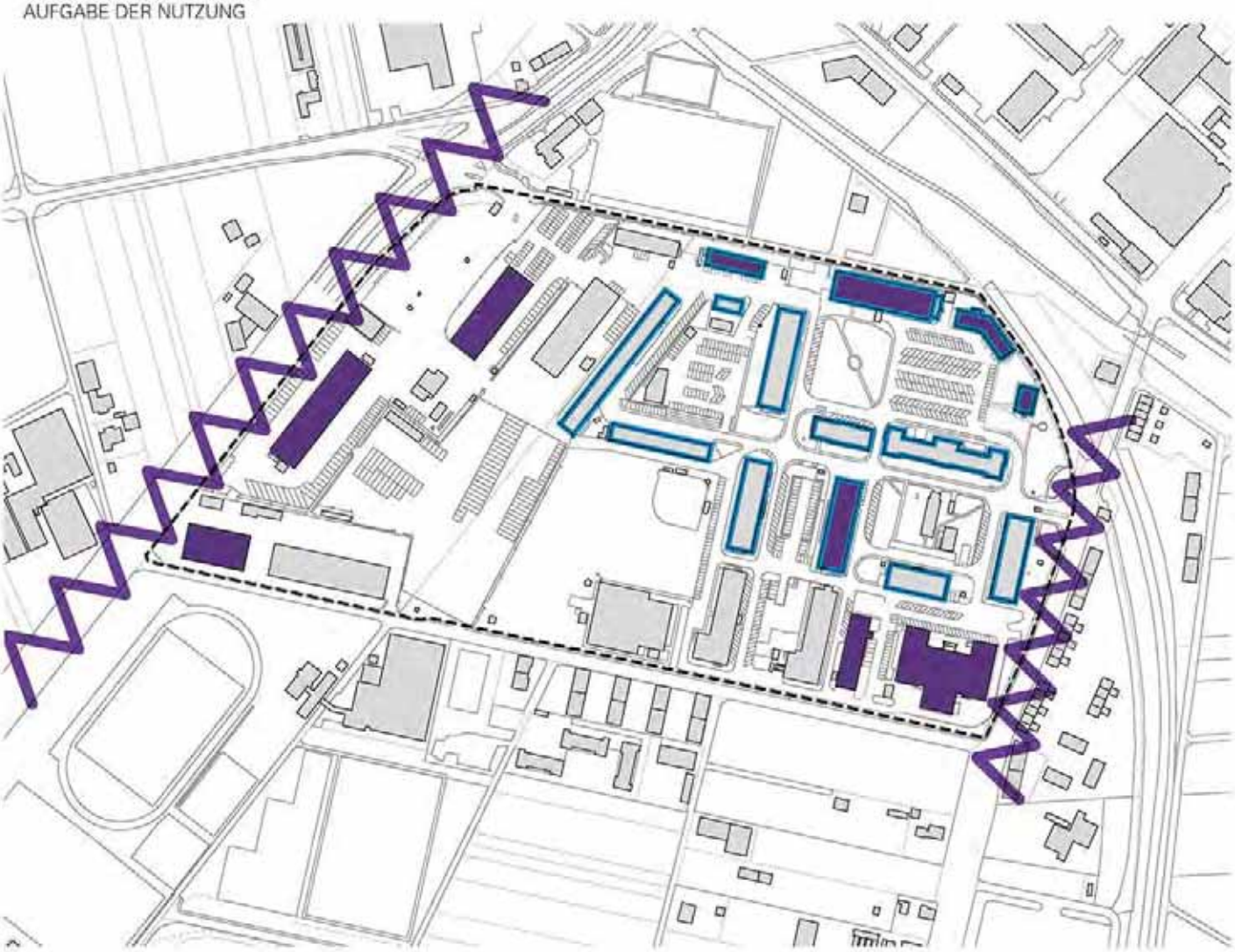
Stärke

- Vorhandene ÖPNV-Anbindung
  Entfernung Bushaltestelle: 300m
  Entfernung Straßenbahnhaltestelle: 300m
  Entfernung S-Bahnhaltestelle: 600m

Abb. 5.2

SCHWÄCHEN

FUNKTIONSVERLUST
DURCH LEERSTAND NACH
AUFGABE DER NUTZUNG



5.3 NUTZUNGEN

Substanzschwächen

Schlechter Zustand

Lärmbelastung

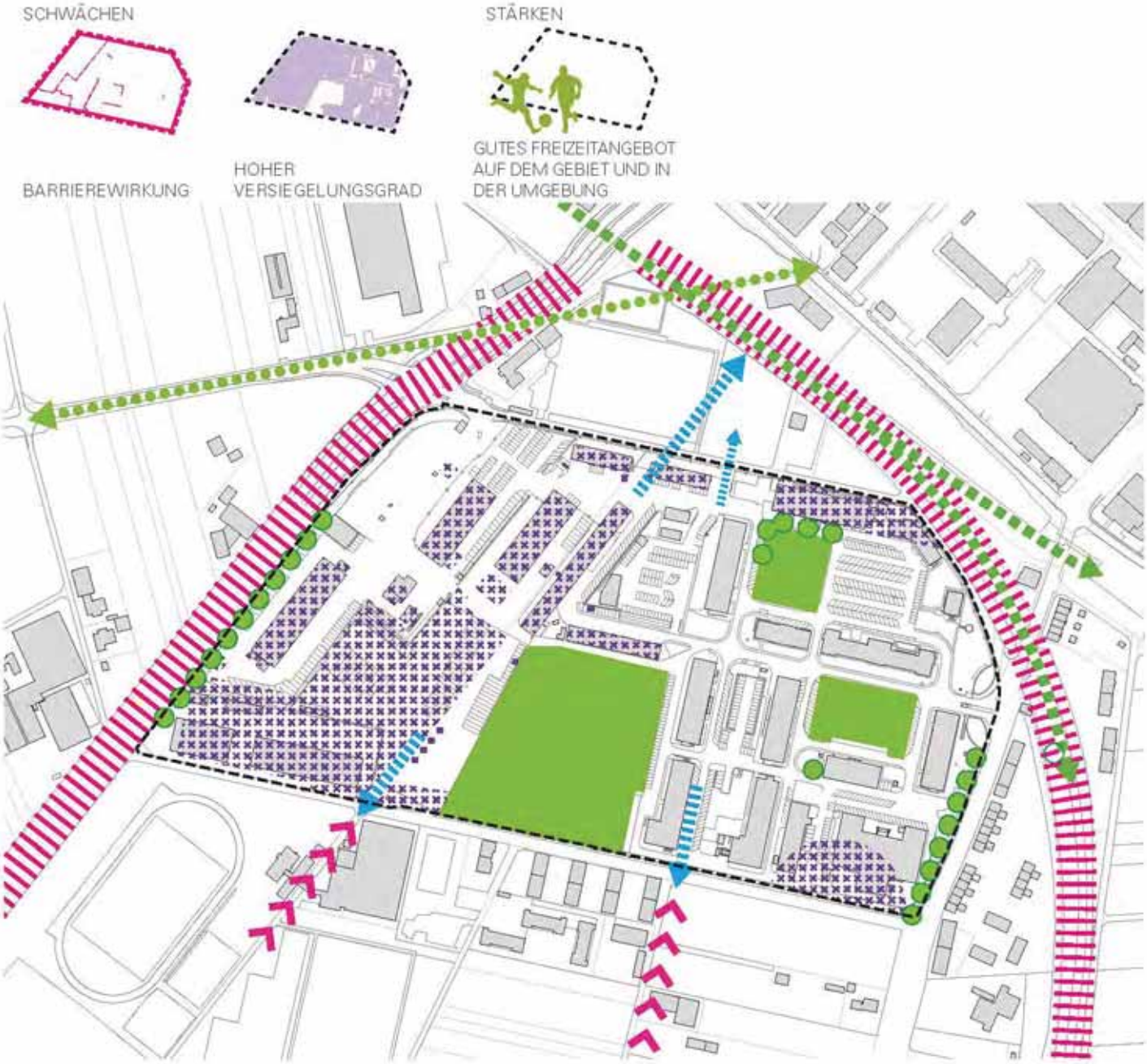
Untersuchungsgebiet

Gebietsabgrenzung

Chancen

Nachnutzung der charakteristischen historischen Bebauung

Abb. 5.3



5.4 FREIRAUM | VERNETZUNG

Funktionsmängel

Unterbrochene Vernetzung

Trennungswirkung

Stärken

Anbindung ans Radwegenetz

Baumreihe

Grünfläche

Historische Maulbeerallee (ehem. Kurpfälzische Achse)

Substanzschwächen

Kampfmittel- und Altlastenverdacht

Chancen

Vernetzung

Abb. 5.4

7.1 STRUKTURSKIZZE

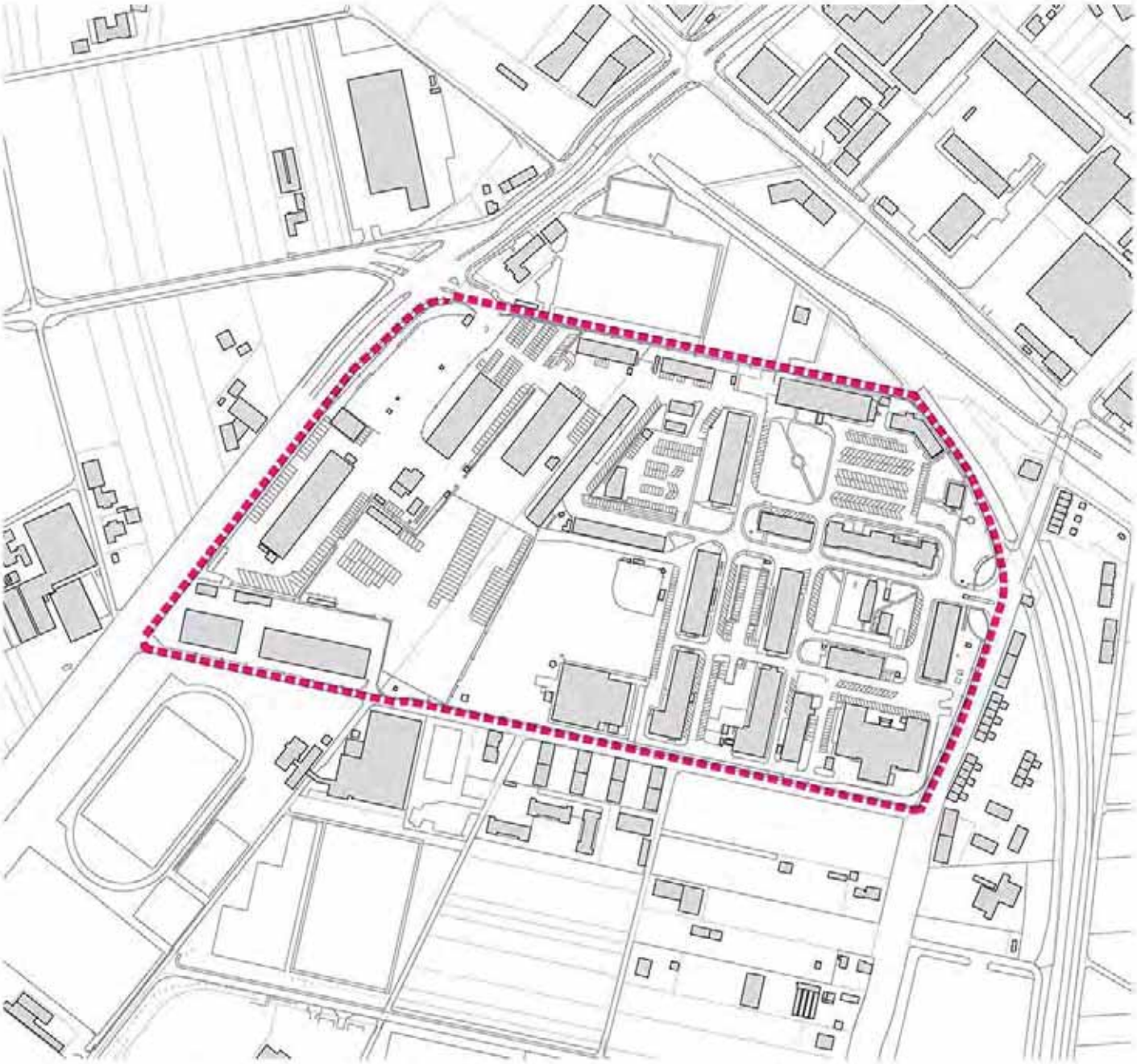
- Wohnen
- Wirtschaft
- Sport
- Freiraum / Freiraumverbindung
- Maulbeerallee
- Haupterschließung
- Denkmalgeschütztes Gebäude (Sondernutzung)
- bestehendes Ensemble / mit Sondernutzung (?)
- Optionale Erhaltung des Gebäudes (Nachnutzung?)
- Neubau - Parkhaus

Abb. 7.1

7.3 ENTWURF RAHMENPLANUNG

Quelle: Hosoya Schaefer Architects, Juli 2016

Abb. 7.3



9.4 VORSCHLAG ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Vorschlag Sanierungsgebiet (klassisches Verfahren)

Abb. 2.4

Freilegung von Grundstücken / Abbruchmaßnahmen / Altlastenverdachtsflächen

Bodenordnung und Freilegung von Grundstücken

10.2 ZIELE UND MASSNAHMEN DER SANIERUNG

Fotodokumentation Ordnungsmaßnahmen - Teil 1

Abb. 10.2

Herstellung neuer und Änderung bestehender Erschließungsanlagen

Schaffung neuer Grunstrukturen sowie Um- bzw. Neubau von Grunräumen

10.2 ZIELE UND MASSNAHMEN DER SANIERUNG

Fotodokumentation Ordnungmaßnahmen - Teil 2

10.2 ZIELE UND MASSNAHMEN DER SANIERUNG

Fotodokumentation Baumaßnahmen - Teil 1

Abb. 10.2 Quelle: NH ProjektStadt

10.2 ZIELE UND MASSNAHMEN DER SANIERUNG

Fotodokumentation Baumaßnahmen - Teil 2

Quelle: NH ProjektStadt

Abb. 10.2