

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0075/2017/BV

Datum:
10.02.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat V, Stabsstelle Konversion

Betreff:

**Bebauungsplan „Kirchheim – Patrick Henry Village“,
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	07.03.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Konversionsausschuss	15.03.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	30.03.2017	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbauch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchheim –Patrick Henry Village“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Derzeit nicht bezifferbar	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
TH KV	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan „Kirchheim – Patrick Henry Village“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zivile Nachnutzung des Areals als gemischtes Siedlungsgebiet geschaffen werden.

Begründung:

1. Einleitung

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte im Jahr 2013 wurden in Heidelberg insgesamt zirka 180 Hektar Konversionsflächen frei. Die bisherigen Arbeitsschwerpunkte der Stadtverwaltung bildeten die Konversionsflächen in der Südstadt, die Patton Baracks in Kirchheim und die Fläche des ehemaligen Hospitals in Rohrbach.

Das Patrick Henry Village (PHV) wurde als eine zirka 100 Hektar große Wohnsiedlung zwischen 1952 und 1955 für US-amerikanische Militärangehörige und deren Familien gebaut, die auf Stützpunkten in Heidelberg und Umgebung stationiert waren.

Das Areal liegt außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes Heidelbergs. PHV hat mit seiner Bebauungsstruktur und seinen verschiedenen Gebäudetypen den Charakter einer amerikanischen Kleinstadt. In PHV sind im Wesentlichen zwei Haustypen vorhanden. Im Norden findet man eine kleinteilige Struktur mit Villen. Im größeren südlichen Bereich sind die mehrgeschossigen Wohngebäude in Zeilenbauweise errichtet. In PHV wohnten bis zu 8.000 Angehörige der amerikanischen Streitkräfte einschließlich ihrer Familien. Sie verfügten über vielfältige Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten, Tankstelle, Kino, Kindergärten und Schulen.

Das für die amerikanischen Streitkräfte errichtete PHV war aufgrund seiner Randlage in Bezug zu den Heidelberger Stadtteilen sowie der vorhandenen sozialen Infrastruktur wie Schule, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen eine räumlich und funktional eigenständige Siedlung.

2. Anlass und Ziel der Planung

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

Das PHV wurde als letzte der Heidelberger Konversionsflächen am 02. Juni 2014 an die Bundesrepublik Deutschland zurückgegeben, nachdem die US-Armee am 06.09.2013 die Fläche offiziell geschlossen hatte. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung schaffen. Der Aufstellungsbeschluss soll zum jetzigen, frühen Zeitpunkt gefasst werden, um die Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu sichern und die Verfestigung von nicht gewünschten Entwicklungen zu verhindern.

Auf PHV können die für einen neuen urbanen Heidelberger Stadtteil erforderlichen Nutzungen angesiedelt werden. Die Nachnutzung des Areals sieht gemäß der Heidelberger Anmeldung zur Flächennutzungsplanung (FNP) zu gleichen Teilen jeweils 40 Hektar Wohn- und Gewerbenutzungen vor. Mit dieser Aufteilung könnte nach den aktuellen Erkenntnissen Wohnraum für 5.000 bis 6.000 Einwohner geschaffen werden. Damit kann PHV einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Heidelberg leisten. Neben Wohnen und Gewerbe sowie der verkehrlichen Anbindung, gehören dazu eine angemessene soziale und technische Ausstattung sowie die zugehörigen Versorgungsfunktionen.

Aus den bisherigen Überlegungen ergibt sich die klare Aussage, dass das PHV nur als Ganzes entwickelt werden kann und eventuell sogar weitere Arrondierungsflächen notwendig werden. Eine Teilentwicklung wird als nicht machbar angesehen.

Weitere wichtige Planungsziele sind die Öffnung des Areals, die freie Zugänglichkeit, eine vielfältige Nutzungsmischung - auch kleinräumlich - sowie Flächen für Wissenschaftliche Einrichtungen und Wirtschaftsunternehmen.

Ein Registrierzentrum entspricht nicht den künftigen Nutzungen.

3. Dialogischer Planungsprozess

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.

Die erste Phase des dialogischen Planungsprozesses zur Konversion wurde mit dem Beschluss der Leitlinien am 16.05.2012 (siehe Drucksache 127/2012/BV) erfolgreich abgeschlossen.

Im Anschluss daran fand im Dezember 2012 ein Bürgerforum Konversion mit gesamtstädtischer Perspektive statt. In der Arbeitsgruppe zu PHV wurde die Eignung für eine Wohnnutzung besonders betont. Potentiale wurden außerdem gesehen für Freiraum, Sport- und Erholungsflächen sowie Wissenschafts- und Wirtschaftsnutzungen.

Ziel der zweiten Phase ist es, auf Basis der Leitlinien sukzessive Entwicklungsoptionen und Nutzungskonzepte für das PHV zu erarbeiten.

Der zweiten Phase im Dialogischen Planungsprozess für die Konversionsfläche PHV wurde die sogenannte „Planungsphase Null“ vorgeschaltet. Die größte Heidelberger Konversionsfläche soll so „zu einem Modell für ein Stadtquartier der Zukunft“ (IBA) werden. Die Internationale Bauausstellung Heidelberg (IBA) „Wissen / schafft / Stadt“ hatte für die „Planungsphase Null“ ein Konzept erarbeitet, dem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28. April 2015 mit großer Mehrheit zugestimmt hat.

Ziel der „Planungsphase Null“ ist es, für das PHV bis Anfang 2017 vier thematische Szenarien im Sinne einer „Wissensstadt von Morgen“ zu entwickeln. Die Themen sind „Wissenschaft und Wirtschaft“, „Vernetzung und Infrastruktur“, „Lernräume und Wohnen“ sowie „Stoffkreisläufe und Freiräume“.

Mit Winy Maas (MVRDV) aus Rotterdam, Carlo Ratti (Carlo Ratti Associati) aus Turin, Markus Neppl (ASTOC) aus Köln, Herbert Dreiseitl (Ramboll Liveable Cities Lab) aus Überlingen mit Katrin Bohn (University of Brighton) aus London und Kees Christiaanse (KCAP) aus Zürich und anderen Kontaktarchitekten und Kommentatoren konnte die IBA sowohl junge als auch etablierte, sowohl lokale als auch internationale Planungsbüros für die Erarbeitung einer Entwicklungsvision für die PHV gewinnen. Die vier erstgenannten Büros haben zwischenzeitlich die Szenarien zu den oben genannten Themenfeldern entworfen.

Diese vier Szenarien wurden in Workshops mit ausgewählten Teilnehmern aus verschiedenen Disziplinen (Bürgerschaft und Wirtschaftsvertreter, Architekten und Stadtplaner, Verwaltung, Politik und andere an der Planung Beteiligte) diskutiert und anschließend in öffentlichen Bürgerforen vorgestellt.

Auf der Grundlage dieser vier Szenarien soll das niederländische Architekturbüro KCAP bis März 2017 eine Entwicklungsvision erstellen. Vorgesehen ist, dass das Büro KCAP ein aus zwei Teilen bestehendes Werk übergeben wird: der Vision auf der Grundlage der Szenarien und den Originalszenarien selbst sowie deren Kommentierung.

Im Anschluss soll dies vertieft mit der Verwaltung und der Bürgerschaft diskutiert werden, so dass der Gemeinderat zum Jahresende 2017 einen inhaltlichen Beschluss über die grundlegenden Zielvorstellungen der städtebaulichen Planung als Ganzes fassen kann.

Die Diskussion hierüber kann sich neben der Entwicklungsvision von KCAP auch auf erste Überlegungen, die mit der Anmeldung für den FNP vorgenommen wurden sowie die beschlossenen Leitlinien für die Konversion stützen und sollen nun angereichert mit den Erfahrungen der bisherigen Konversionsentwicklung und Erkenntnissen der zwischenzeitlich erarbeiteten gesamtstädtischen Konzepte (zum Beispiel zur Wohnraumentwicklung, Wirtschaftsflächenentwicklung, Klimagutachten und anderes) in Einklang bzw. Ergänzung gebracht werden. Zu beachten ist auch das Konzept „Smart City“, das in diesem Zeitraum ebenfalls als städtische Zielorientierung vorliegen soll.

Zu beachten sind außerdem die parallellaufenden großräumigen Planungs- und Entwicklungsprozesse, zum Beispiel im Neuenheimer Feld und in der Innenstadt.

4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP als Sonderbaufläche für militärische Einrichtungen dargestellt. Damit der Bebauungsplan dem gesetzlichen Entwicklungsgebot entspricht, muss der FNP im Parallelverfahren nach Paragraph 8 Absatz 3 geändert werden.

Aufgrund der bisherigen militärischen Nutzung liegen für den Geltungsbereich keine Bebauungspläne im Sinne des Baugesetzbuches vor.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der ehemals militärischen Liegenschaften sicher zu stellen, besteht ein Planerfordernis im Sinne des Paragraph 1 Absatz 3 BauGB.

5. Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

Mit dem Bekanntwerden des Abzuges der amerikanischen Streitkräfte wurden von der Stadt Heidelberg am 10.11.2011 für alle fünf Konversionsareale ein Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 sowie § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 Baugesetzbuch (BauGB 2000) gefasst. 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.

Aktuell werden für die Flächen der amerikanischen Liegenschaften im Rahmen der VU die vorbereitenden Bestandsaufnahmen durchgeführt.

6. Registrierzentrum des Landes in Patrick Henry Village (PHV)

Im Dezember 2014 hat das Land Baden-Württemberg in Heidelberg, im PHV ein Winternotquartier für die Erstaufnahme von Flüchtlingen in Betrieb genommen. Im Lauf der Zeit hat sich der Standort zu einem zentralen Registrierzentrum des Landes entwickelt. Im sogenannten Heidelberger Modell werden die Flüchtlinge in kurzer Zeit registriert und gesundheitlich untersucht und innerhalb weniger Tage ein Asylantrag gestellt. Diese Nutzung ist zum jetzigen Zeitpunkt bis zum 30.04.2017 beschlossen (vergl. Drucksache 0092/2016/BV).

Rechtliche Einordnung

Die ehemalige militärische Nutzung des PHV erfolgte auf der Grundlage des NATO-Truppenstatutes – es liegt, bzw. lag keine Genehmigung nach deutschem Baurecht, auch keine Genehmigungsfiktion vor.

Die bisherige Zustimmung zum Betrieb der Registrierungs-Zentrum PHV (Zustimmung des Baurechtsamtes vom 20 März 2015) erfolgte auf der Grundlage des § 34 BauGB, da die erst im Oktober 2015 in Kraft getretene Änderung des § 246 BauGB seinerseits noch nicht berücksichtigt werden konnte. Allerdings wird der § 246 Absatz 14 BauGB ggf. bei einer eventuellen Entscheidung über eine Verlängerung der Nutzung als Registrierungsstelle zugrunde zu legen sein.

Die Vereinbarung zwischen der Stadt Heidelberg und dem Land Baden-Württemberg vom 24. Juli 2015 sowie deren Verlängerung im April 2016 bewirken keine inhaltliche Bindung der Planungshoheit der Stadt, da die Regelung explizit eine zeitliche Begrenzung enthält.

7. Weitere Schritte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Laufe des Verfahrens und auf Basis eines noch zu entwickelnden städtebaulichen Gesamtkonzepts erarbeitet.

Parallel erfolgt die Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchung zu PHV. Dazu sind relevante Fachplanungen und –gutachten zu identifizieren und zu erarbeiten (Umwelt, Artenschutz, Schallschutz etcetera). Das Gesamtmaterial ist zu bewerten und abzuwägen und in eine für die öffentliche Diskussion taugliche Fassung zu bringen.

Parallel zum Planungsprozess ist ein Konzept zur Bürgerbeteiligung zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang ist - auch im Dialog mit der bestehenden prozessbegleitenden Arbeitsgruppe Kirchheim - zu prüfen, ob aufgrund der Bedeutung der Entwicklungsaufgabe als gesamtstädtisches Projekt ein Koordinationsbeirat eingesetzt wird. Darüber hinaus ist auch die IBA in den weiteren Planungsprozess aktiv einzubinden.

Aufgrund der Größe und Bedeutung der Maßnahme könnte es sich als sinnvoll erweisen, ein begleitendes Kommunikationskonzept zu erarbeiten. Dabei ist eine über die Stadt hinausgehende Kommunikation und Abstimmung (Nachbarschaftsverband, Nachbargemeinden, Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), gegebenenfalls weitere) zu organisieren.

8. Kosten

Der Bebauungsplan soll im Stadtplanungsamt erstellt werden. Es ist jedoch für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Vielzahl von Fachgutachten und Fach-Planungskonzepten erforderlich. Ein Teil der notwendigen Untersuchungen wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfolgen, daher ist eine genaue Bezifferung der Kosten zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich. Eine erste Abschätzung kann nach Beschluss über das städtebauliche Gesamtkonzept wahrgenommen werden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens beteiligt.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Die Schaffung von Baurecht für die Konversionsfläche dient der baulichen Nach- bzw. Umnutzung bislang bereits bebauter und versiegelter Flächen.
QU 3	+	Bürger/-innenbeteiligung und Dialogkultur fördern. Begründung: Im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses wird das Konzept zur Standortentwicklung durch intensive Beteiligung der Bürgerschaft begleitet.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich