

Heidelberg

ProjektStadt
NH



Konversion Heidelberg

US-Hospital, Rohrbach

Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen

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

15.02.2018

AUFTRAGGEBER

Stadt Heidelberg

Marktplatz 10
69117 Heidelberg

AUFTRAGNEHMER

NH | ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmens-
gruppe Nassauische
Heimstätte/Wohnstadt

Gregor Voss

Leiter Stadtentwicklung Süd

Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

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

www.nh-projektstadt.de

PROJEKTLEITUNG

Jana Simon-Bauer

Dipl.-Geografin

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

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

PROJEKTTEAM

Marius Becker

Dipl.-Geograf

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)

Gunnar Zehe

Dipl.-Geograf
Dipl.-Immobilienökonom

STÄDTEBAULICHE BERATUNG

Arge metris | 711LAB

Vangerowstr. 16/1
69115 Heidelberg

Dr.-Ing. Thorsten Erl

Architekt, Stadtplaner

Prof. Stefan Werrer

Architekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

TEIL A

1	UNTERSUCHUNGSANLASS	8
1.1	Einleitung	8
1.2	Konversionsflächen in Heidelberg	8
1.3	Dialogischer Planungsprozess	10
1.4	Spezifische Umsetzungs- und Entscheidungsstrukturen	11
1.5	Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen	12
2	UNTERSUCHUNGSGEBIET	16
2.1	Spezifische Rahmenbedingungen für die Vorbereitenden Untersuchungen	16
2.2	Lage des Gebiets	16
2.3	Historische Entwicklung des Gebietes	16
2.4	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	17
2.5	Bodenrichtwert	17
2.6	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	18
2.7	Rückgabeverfahren	18
2.8	Bevölkerungsstruktur Rohrbach	19
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	22
3.1	Leitlinien der Konversion 2012	22
3.2	Stadtentwicklungsplan 2015	23
3.3	Informelle Planwerke	24
3.3.1	Siedlungsstrukturkonzept 1998	24
3.3.2	Freiflächenstrukturkonzept 1998	25
3.3.3	Umweltplan 1999	25
3.3.4	Modell Räumliche Ordnung 1999	25
3.3.5	MRO: Flächenbilanz (Fortschreibung MRO, 1997-2007)	26
3.3.6	Stadtteilrahmenplan Rohrbach 1994	26
3.4	Formelle Planwerke	27
3.4.1	Regionalplan Rhein-Neckar 2014	27
3.4.2	Flächennutzungsplan (2015/2020) 2006	27
3.4.3	Bebauungspläne	28

3.4.4	Nahverkehrsplan der Stadt Heidelberg (2005-2010)	29
3.5	Städtische Konzepte und Analysen	29
3.5.1	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2013	29
3.5.2	Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg 2013	30
3.5.3	Nahversorgungskonzept Heidelberg 2013 und Nahversorgungsbericht 2017	31
3.5.4	Verkehrsentwicklungsplan 1994	32
3.5.5	Verkehrskonzept für Rohrbach-West 2014	33
3.5.6	Gutachten Quartiersmanagement Rohrbach-Hasenleiser 2014	34
3.5.7	Masterplan 100% Klimaschutz 2014	35
3.5.8	Stadtklimaanalyse 2015	36
3.5.9	Energiekonzeption 2010	36
3.5.10	KLIMOPASS - Planungsempfehlungen für die (stadt-)klimawandelgerechte Entwicklung von Konversionsflächen - Modellvorhaben Heidelberg 2010	37
3.6	Denkmalschutz	37
3.6.1	Bauliches Kulturdenkmal	37
3.6.2	Archäologisches Kulturdenkmal	38
4	BESTANDSANALYSE	38
4.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	38
4.1.1	Stärken und Schwächen der Bebauungs- und Nutzungsstruktur	39
4.2	Erschließung	39
4.2.1	Erschließung über Fahrradwege	40
4.2.2	Zugänglichkeit	40
4.2.3	Innere Wegeführung	40
4.2.4	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	40
4.2.5	Stärken und Schwächen bezüglich der Erschließung	40
4.3	Gebäude	41
4.3.1	Gebäudetypologie	42
4.3.2	Baualter	43
4.3.3	Gebäudebeschreibung	44
4.3.4	Übersicht Gebäudeschadstoffbelastung	49
4.3.5	Energetischer Zustand	50
4.3.6	Bauzustandsbewertung	50

4.3.7	Bewertung der Nachnutzbarkeit	51
4.3.8	Stärken und Schwächen des Gebäudebestands	52
4.4	Nahversorgung	53
4.4.1	Stärken und Schwächen der Nahversorgung	54
4.5	Soziale Infrastruktur	54
4.5.1	Stärken und Schwächen der sozialen Infrastruktur	55
4.6	Technische Infrastruktur	56
4.6.1	Stärken und Schwächen der technischen Infrastruktur	57
4.7	Freiflächen und Baumbestand	57
4.7.1	Flächenanteile	57
4.7.2	Freiflächen	57
4.7.3	Geologische und hydrologische Gegebenheiten des Gebietes	58
4.7.4	Baumbestand	58
4.7.5	Vorhandenes Straßennetz/ Ruhender Verkehr	59
4.7.6	Zaunanlage	59
4.7.7	Stärken und Schwächen bezüglich des Freiflächenbestandes	60
4.8	Arten- und Biotopbestand	60
4.8.1	Biotoptypen	60
4.8.2	Fauna	60
4.8.3	Vogelfauna	61
4.8.4	Sonstige Fauna	61
4.8.5	Fledermäuse	61
4.8.6	Stärken und Schwächen bezüglich des Arten- und Biotopbestandes	61
4.9	Immissionen und Lärm	62
4.9.1	Stärken und Schwächen bezüglich Immissionen und Lärm	65
4.10	Altlasten	65
4.10.1	Stärken und Schwächen bezüglich der Altlasten	69
4.11	Kampfmittel	69
4.11.1	Stärken und Schwächen bezüglich Kampfmittel	70
4.12	Abfalltechnische Untersuchung	70
4.12.1	Stärken und Schwächen der abfalltechnischen Untersuchung	71
4.13	Versickerungsgutachten	71

6	BETEILIGUNGEN	74
6.1	Beteiligung Öffentlichkeit / Dialog	74
6.2	Beteiligung und Mitwirkung Betroffener gem. § 137 BauGB	76
6.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB	77
7	KONVERSIONSZIELE UND PLANUNGSVERFAHREN	78
7.1	Städtebaulicher Wettbewerb	78
7.2	Rahmenplan	79
7.3	Bebauungsplanverfahren	82
7.4	Wohnzielgruppenkonzept	82
TEIL B		
	PRÜFUNG DES ERFORDERNISSSES ZUR ANWENDUNG DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS	84
8	PRÜFUNG DES INSTRUMENTARIUMS DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS VOR DEM HINTERGRUND DES KOMMUNALEN ZWISCHENERWERBS	84
8.1	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. BauGB	85
8.2	Übereinstimmung mit den Zielen und Zwecken einer Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB	86
8.3	Allgemeinwohlerfordernis gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB	88
8.3.1	Wiedernutzung brachliegender Flächen	88
8.3.2	Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten	89
8.3.3	Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	93
8.4	Subsidiarität gegenüber anderen Instrumenten	93
8.5	Zügige Durchführung der Maßnahme	94
8.6	Gesamtbewertung	95
9	PRÜFUNG DES INSTRUMENTARIUMS DES STÄDTEBAURECHTS NACH ZWISCHENERWERB IM RAHMEN DER „ERSTZUGRIFFSOPTION“	95
9.1	Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts	95
9.1.1	Bauleitplanung	95
9.1.1.1	Städtebauliche Verträge	96
9.1.1.2	Zwischenfazit	98
9.2	Instrumente des Besonderen Städtebaurechts	98
9.2.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB	98
9.2.1.1	Nachweis städtebaulicher Missstände	98

9.2.1.2 Öffentliches Interesse	99
9.2.1.3 Wahl des Sanierungsverfahrens	100
9.2.1.4 Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß §§ 144f. BauGB 27	103
9.2.1.5 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf unmittelbar Betroffene	104
9.2.1.6 Investitionsanreize	104
9.3 Zusammenfassende Empfehlung	104
9.4 Gebietesabgrenzung	105
10 ZIELE UND MAßNAHMEN DER SANIERUNG	105
10.1 Allgemeine Sanierungsziele	105
10.2 Entwicklungskonzept: Maßnahmen	106
10.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht	108
11 LITERATURVERZEICHNIS	112
12 VERZEICHNIS DER ANLAGEN	117
13 VERZEICHNIS DER KARTEN	119
14 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	121

TEIL A

1 Untersuchungsanlass

1.1 Einleitung

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

Bei der zivilen Folgenutzung bisher militärisch genutzter Areale in der hier vorliegenden Größenordnung ergibt sich aufgrund der Notwendigkeit meist umfassender Neugestaltungen und Umnutzungen der Gebiete zur zweckmäßigen Anwendbarkeit der Vorschriften des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches, also des in den 1970er Jahren geschaffenen und seitdem fortentwickelten Besonderen Städtebaurechts. Die dort genannten Verfahren ermöglichen es, aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an einer geordneten städtebaulichen Neunutzung und wegen der stark gestiegenen Bedeutung des Grundsatzes der Innenentwicklung der Städte, die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an Planung, Steuerung und Finanzierung des Konversionsprozesses zu erfüllen.

Entsprechend ist bereits mit dem Bekanntwerden des Abzuges der 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 worden, um frühzeitig die erforderlichen Schritte zur Ermittlung der Beurteilungsgrundlagen zur Anwendung dieser Verfahren durchführen zu können (vgl. Stadt Heidelberg 2011a, 2011b).

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

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für das Areal Rohrbach-Hospital in Rohrbach. 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-Army 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:

- **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.
- **Patton Barracks mit Motorpool:** Die Gebäude der am Rande des Stadtteils Kirchheim gelegenen Patton Barracks wurden um das Jahr 1900 errichtet. Das Areal diente ursprünglich als Polizeikaserne, später als Kriegsgefangenenlager und Grenadierkaserne. Westlich der Patton Barracks grenzt der NATO Motorpool mit dazugehörigen Werkstätten und Fahrzeughallen an. Die Patton Barracks und der Motorpool bilden eine zusammenhängende Fläche. Das Areal ist insgesamt rund 15 ha groß, davon belegt rund ein Drittel der Motorpool. Im direkten Umfeld des Areals befinden sich überwiegend Sportanlagen und Kleingärten. In längerfristiger Entwicklungsperspektive wird die Fläche die neu entstehende Bahnstadt mit den südlichen Stadtteilen Heidelbergs verbinden.
- **Airfield:** Der Sonderlandeplatz Airfield liegt im Gebiet des Stadtteils Kirchheim, südlich der historischen Kurpfalzachse. Im Norden grenzt direkt der Stadtteil Pfaffengrund an. Bei einer Gesamtgröße von rd. 15 ha nimmt die bebaute Fläche mit 1,8 ha 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-Army 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 km 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 A 5. 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 befan-

den sich dort das Hauptquartier der US-Streitkräfte in Europa und das Hauptquartier der Landstreitkräfte der NATO. Die Bauarbeiten für den benachbarten Housing-Bereich Mark Twain Village begannen im Jahr 1948. Neben Wohnanlagen entstanden dort mit Schulen, Kindergärten, Sportanlagen und einer Chapel vielfältige Einrichtungen im sozialen und kulturellen Bereich. Die bis Juni 2013 bestehende Heidelberg High School war die einzige weiterführende Schule für Angehörige von Soldaten der US-Streitkräfte in der weiteren Umgebung.

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 Fachplanern, 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 (vgl. Stadt Heidelberg 2010). Dabei folgt der Prozess insbesondere auch den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung, die am 25.07.2012 vom Gemeinderat einstimmig als Grundlage aller Bürgerbeteiligungsverfahren in Heidelberg beschlossen wurden (vgl. Stadt Heidelberg 2012a, 2012c). Die Umsetzung des dialogischen Planungsprozesses erfolgt auf verschiedenen Wegen:

- So stehen im Planungsprozess den interessierten Bürgerinnen und Bürgern, aber auch allen Unternehmen, Verbänden und Initiativen vielfältige Möglichkeiten offen, sich aktiv einzubringen, Ideen zu formulieren und sich an der Erarbeitung von Entwicklungsoptionen zu beteiligen. Der dialogische Planungsprozess schafft dabei über viele Jahre hinweg eine Plattform für ein breites bürgerschaftliches Engagement. Bürgerforen, Workshops, das Internet und nicht zuletzt das direkte Gespräch bieten zahlreiche Möglichkeiten für einen offenen, sachlichen und konstruktiven Austausch.
- Ein zentrales Element des dialogischen Planungsprozesses ist zudem der Entwicklungsbeirat, der am 12.04.2011 erstmals zusammenkam. Er besteht aus 34 Vertreterinnen und Vertretern aus unterschiedlichen politischen, wirtschaftlichen und sozialen Vereinigungen Heidelbergs. Damit spiegeln sie die städtische Gesellschaft in ihrer ganzen Vielfalt und mit ihren unterschiedlichen Interessen wieder. Der Entwicklungsbeirat ergänzt die Bürgerbeteiligung und diskutiert deren Ergebnisse. Er soll dazu beitragen, dass möglichst viele Menschen und Interessengruppen in die Bürgerbeteiligung einbezogen werden. Als beratendes Gremium,

dessen Empfehlungen Vorschlagscharakter für den Gemeinderat der Stadt Heidelberg haben, fungiert der Entwicklungsbeirat als Scharnier zwischen Verwaltung und Politik einerseits und Bürgerschaft und Öffentlichkeit andererseits. Zu den wichtigsten bisherigen Arbeitsergebnissen des Entwicklungsbeirats gehörte die Ausarbeitung der oben genannten Leitlinien für die Konversion in der ersten Phase des dialogischen Planungsprozesses.

- Mit Beschluss des Gemeinderates am 30.03.2017 ging der Entwicklungsbeirat Konversion in das kleinere Nachfolgegremium „Arbeitskreis Leitlinien Konversion“ über, das sich schwerpunktmäßig mit einem qualitativen Monitoring der Umsetzung der Leitlinien Konversion befassen und den Gemeinderat regelmäßig über die Ergebnisse informieren soll (vergleiche Drucksache 0091/2017/BV). Auch in diesem Gremium erfolgt eine Reflektion der Planungsziele für die Konversionsfläche US-Hospital.

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 US-Flächen zu verhandeln. Durch Ankäufe können die städtebaulichen Ziele der Stadt Heidelberg, aber auch die Entwicklung und Weiterveräußerung aktiv gesteuert werden. Dabei wurde die Möglichkeit eines Ankaufs von Konversionsflächen durch einen Haushaltsbeschluss des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 deutlich verbessert. Darin wurde den Kommunen beim Verkauf der frei werdenden Flächen durch den Bund eine „Erstzugriffsoption“ auch für Housing Areas eingeräumt. Für die Ankaufsverhandlungen, sowie den gesamten Konversionsprozess haben sich die Stadt Heidelberg und die BImA in einer Konversionsvereinbarung auf eine konsensuale Vorgehensweise unter Anerkennung der unterschiedlichen Interessen geeinigt.

Um den besonderen Stellenwert der Konversion auch in der politischen Diskussion aufzunehmen, wurde im Mai 2013 ein Konversionsausschuss eingerichtet. Er befasst sich mit Angelegenheiten, welche die ehemaligen US-Flächen betreffen. Inhaltlich zuständig – und räumlich begrenzt auf die Konversionsflächen – ist der Konversionsausschuss insbesondere für Planungs- und Stadtentwicklungsaufgaben, Verkehrsinfrastruktur sowie das gesamte Bau- und Landschaftswesen. Das Gremium ermöglicht damit die Diskussion und Behandlung der Themen im Gesamtkontext des Konversionsprozesses. Der Ausschuss wird vom Oberbürgermeister geleitet. Um dem Thema der Konversion auch in der Verwaltung ein entsprechendes Gewicht zu geben, wurde im Oktober 2013 ein eigenes Dezernat für Konversion und Finanzen (Dezernat V) eingerichtet.

1.5 Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

In der im März 2014 aktualisierten Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz wird ausgeführt:

„Zur Lösung schwieriger städtebaulicher Aufgaben mit hohem Steuerungsbedarf stehen mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 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 gem. § 136 Abs. 2 BauGB generell die Beseitigung von funktionalen und baulichen Missständen von (bestehenden) Gebieten zum Ziel hat. Kennzeichnend für diese Verfahren ist die „förmliche Festlegung“ der betroffenen Gebiete als Satzung und ein hoher Vorbereitungs- und Durchführungsaufwand, verbunden mit umfangreichen gesetzlichen Spezialregelungen zur Steuerung und Durchsetzung der Maßnahmen.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Sollten sich im Gebiet durch die Sanierung bedingt Bodenwertsteigerungen ergeben, so hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks gemäß § 154 BauGB an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der dieser sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung entspricht. Diese durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Die Anwendung der entsprechenden Regelung ist gemäß § 154 Abs. 4 BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. In diesem Fall erfolgt die Sanierung im „vereinfachten Verfahren“.

Nach § 141 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen. Dabei ist zunächst zu prüfen, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind und welche Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände durchgeführt werden können. Ihrem Charakter nach sind die Vorbereitenden Untersuchungen ergebnisoffen, sie sollen ja gerade die Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit, Durchführbarkeit und Zulässigkeit einer Sanierung liefern. Von daher hat es keine Rechtsfolgen, wenn die 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 Rechtshilfe oder Rechtsmittel gegeben, da die Untersuchungen selbst noch nicht unmittelbar in die Rechte der Sanierungsbetroffenen eingreifen. Die Rechtswirkungen 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 Gebietsbezogene Gesamtmaßnahme zur Lösung städtebaulicher Probleme anzusehen, die aus Gründen des öffentlichen Interesses nur durch ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen sowie durch ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen behoben werden können.
- Das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern. Beispielhafte Belange im Sinne des Allgemeinwohls sind die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder die Wiedernutzung brachliegender Flächen.
- Es muss deutlich sein, dass sich die angestrebten städtebaulichen Ziele und Zwecke nicht mit städtebaulichen Verträgen oder anderen, „moderaten“ städtebaulichen Instrumenten erreichen lassen (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz).

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

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

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

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

- Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde die im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke erwirbt, entwickelt und danach an private Bauherren veräußert. Sowohl für den Erwerb als auch für die Veräußerung nach Entwicklung besteht für die Gemeinde eine Pflicht (§ 166 Abs. 3 BauGB, § 169 Abs. 5 - 7 BauGB).
- Die Finanzierung der Kosten der städtebaulichen Maßnahme erfolgt dabei wie bei der Sanierung über die Abschöpfung der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Bodenwerterhöhungen. Diese erfolgt jedoch hier durch den An- und Verkauf der Grundstücke: Die Gemeinde erwirbt die Grundstücke zum 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 Grundstückseigentümer 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 (s. o.).

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 gem. § 171a BauGB zu erwähnen.

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

2 Untersuchungsgebiet

2.1 Spezifische Rahmenbedingungen für die Vorbereitenden Untersuchungen

Die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital wurde als Zweite der in Heidelberg liegenden Konversionsflächen am 16.09.2013 von den US-amerikanischen Streitkräften an die BImA übergeben. Die Zugänglichkeit zur Fläche für die Stadt Heidelberg bzw. deren Beauftragte, NH und ARGE, erfolgte ab November 2013. Anschließend begannen die ersten Bestandsuntersuchungen.

Die vorhandene Datenlage an Bestandsunterlagen und sonstigen Angaben zur Fläche war, wie schon bei Mark Twain Village und den Campbell Barracks, äußerst gering, so dass im Grunde eine weitestgehende Neuerhebung erfolgte. Die Zusammenarbeit mit der Eigentümerin hat hier, ebenfalls nach den Erfahrungen der Konversionsflächen in der Südstadt, durchaus besser funktioniert, da entsprechende Arbeitskreise inzwischen installiert waren. Im Ergebnis konnten die erforderlichen Analysen und Bestandsuntersuchungen für die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital abgeschlossen werden.

2.2 Lage des Gebiets

Das Stadtgebiet von Heidelberg ist in 15 Stadtteile untergliedert. Die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital liegt im Süden der Stadt Heidelberg im Stadtteil Rohrbach (siehe Plandarstellung 2.2). Rohrbach unterteilt sich in Alt-Rohrbach, Rohrbach-West, Gewinn See und den Hasenleiser. Die Konversionsfläche befindet sich im Hasenleiser direkt an der Karlsruher Straße, die in Verlängerung der Römerstraße als übergeordnete und leistungsfähige Hauptverkehrsstraße den Stadtteil durchquert und die verschiedenen Quartiere anbindet.

2.3 Historische Entwicklung des Gebiets

Das alte Winzendorf Rohrbach, dessen Name vom einst mit Schilfrohr bewachsenen Bach abgeleitet wird, wurde 766 erstmals urkundlich erwähnt, Siedlungsspuren gehen jedoch bis in die Steinzeit zurück. Bewohnt wird Rohrbach aktuell von knapp 16.000 Menschen auf einer Fläche von 640 Hektar, davon sind rund 260 Hektar landwirtschaftlich

genutzt (siehe Plandarstellungen 2.3.1, 2.3.2 und 2.3.3).

Rohrbach zählt zu den Heidelberger Stadtteilen, die sich nach dem Zweiten Weltkrieg äußerst dynamisch und heterogen entwickelt haben. Da ist zum einen Alt-Rohrbach im Osten, das bis heute seinen überwiegend dörflichen und gleichzeitig von Villen geprägten Charakter behalten hat. Der Stadtteil ist beliebt für seine Lage zwischen Weinhängen, Feldern und Wald. Bereits Joseph Freiherr von Eichendorff verewigte Rohrbach mit „In einem kühlen Grunde“.

Die ehemalige Nachrichtenkasernen entstand in den Jahren 1937-1939 und war einer der ersten Siedlungsbausteine westlich der Karlsruher Straße auf dem Gemarkungsgelände des Hasenleisers. Nach dem Zweiten Weltkrieg übernahmen die US-Armee die Nachrichtenkasernen und richtete auf dem Gelände ein Militärkrankenhaus ein. In den fünfziger Jahren wurde das Krankenhaus durch einen Neubau erweitert. Bis 2008 blieb der stationäre Betrieb erhalten. Mit Beginn des Truppenabzugs wurde nur noch der ambulante Bereich aufrechterhalten. Im Sommer 2013 wurde das Hospital geschlossen und am 16. September 2013 an die BImA übergeben.

Der Hasenleiser entstand als südliches Stadterweiterungsgebiet mit Schwerpunkt Wohnen. 1968 wurde das Gelände als Neubaugebiet erschlossen mit dem Ziel, Wohnraum für 3.500 bis 4.000 Menschen zu schaffen. In einem Zeitraum von neun Jahren (1969-1978) ist das neue Stadtviertel entstanden. Bereits Ende des Jahres 1973 lebten 3.579 Menschen im Hasenleiser. Die bislang höchste Einwohnerzahl lag bei 4.735 Personen zum 31.12.1998. Zum 31.12.2012 zählte der Hasenleiser 4.622 Einwohnerinnen und Einwohner. Das sind 28,5 % aller Einwohnerinnen und Einwohner Rohrbachs.

In den 1980er Jahren entstand östlich der Karlsruher Straße das Quartier „Gewann See“ als ein reines Wohngebiet für Familien mit größtenteils Einzel- und Reihenhäuser. Im Dezember 2002 begann mit dem Spatenstich auf dem früheren Industriegebiet der Waggonfabrik Fuchs (später Furukawa) das „Quartier am Turm“ zu wachsen. Das 10 Hektar große Quartier grenzt nördlich an den Hasenleiser an. Es entstanden über 500 Wohnungen und Häuser sowie 10.000 m² Gewerberaum mit 500 Arbeitsplätzen, Geschäften des täglichen Bedarfs, soziale Einrichtungen, ein Grünzug, verkehrsberuhigte Straße und seniorengerechte Wohnungen.

2.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Die Konversionsfläche wird im Norden durch die Bebauung südlich der Ortenauer Straße begrenzt. Während die Kolbenzeil die westliche Grenze definiert, begrenzt die Karlsruher Straße das Gebiet im Osten. Im Süden verläuft in West-Ost-Richtung die Freiburger Straße als wichtige Erschließungsstraße des Hasenleisers (siehe Kartendarstellung 2.4). Die Grundstücke der Lebenshilfe sowie wenige Reihenhäuser an der süd-westlichen Ecke des von den o.g. Straßen begrenzten Gebiets sind nicht Teil des Untersuchungsgebiets.

2.5 Bodenrichtwert

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

Die Bodenwerte einzelner Grundstücke können vom definierten Bodenrichtwert um bis zu $\pm 30\%$ abweichen. Der Bodenrichtwert ist an die baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) gebunden.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Stadtkreises Heidelberg hat gemäß § 196 Baugesetzbuch durch Auswertung der Kaufpreissammlung in den Kalenderjahren 2011 und 2012 für die einzelnen Stadtteile durchschnittliche Lagewerte (Richtwerte) ermittelt. Für die Bodenrichtwertkarte 2013 gilt der Stichtag 01.01.2013. Veröffentlicht wurde die Bodenrichtwertkarte 2013 im Juni 2013 (vgl. Stadt Heidelberg, Geschäftsstelle Gutachterausschuss 2013). Die Wohnbauflächen im Stadtteil Rohrbach werden in der Bodenrichtwerttabelle in sechs Zonen aufgeteilt (siehe Kartendarstellung 2.5).

Zone	Zonenname	Art	Wert in €/m ²	GFZ
600	Mitte-Ost	W	440	0,8
601	Hanglage Nord	W	570	0,6
602	Gewann See	EH	450	0,7
		MFH	450	1,0
603	Mitte-West	EH	490	0,8
		MFH	490	1,2
604	Quartier am Turm	W	480	1,0
610	Hasenleiser	EH	320	0,7
		MFH	320	1,0
W = Wohnbaufläche, EH = Einfamilienhausgrundstücke, MFH = Mehrfamilienhausgrundstücke				

Quelle: Stadt Heidelberg, Geschäftsstelle Gutachterausschuss 2013

2.6 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Daten zu den Eigentumsverhältnissen sind den Grundbüchern und dem Katasteramt der Stadt Heidelberg entnommen (Stand 22.09.2014). Demnach umfasst das Untersuchungsgebiet ein großes Flurstück, Nr. 22011 „Gebäude und Freifläche Karlsruher Straße 144“ mit einer Fläche von 9,33 ha. Eingetragene Eigentümerin ist die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung), vertreten durch die BImA.

2.7 Rückgabeverfahren

Gemäß der im März 2014 aktualisierten Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz spielt die Rückgabe der Flächen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (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 Rohrbach-Hospital an die BImA erfolgte am 16.09.2013. Damit entfällt die Privilegierung nach § 37 BauGB und es besteht die Möglichkeit, die für eine zivile Nachfolgenutzung notwendigen Satzungsbeschlüsse für Bebauungspläne sowie städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu fassen.

2.8 Bevölkerungsstruktur Rohrbach

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

Im vorliegenden Falle existiert im Untersuchungsgebiet keine Bevölkerung, die betrachtet werden könnte. Die entsprechende Erhebung zu lokalen sozialstrukturellen Verhältnissen entfällt somit. Für die Einordnung der Fläche in ihren Zusammenhang soll jedoch eine kurze Betrachtung der Bevölkerungsstruktur im Stadtteil Rohrbach mit besonderem Fokus auf den angrenzenden Ortsteil Hasenleiser erfolgen. Dazu wird auf die statistischen Datenblätter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg zurückgegriffen (siehe Kartendarstellung 2.8.1-2.8.4). Detaillierte statistische Informationen zur Rohrbach sind im Datenblatt „Rohrbach auf einen Blick 2012“ aufbereitet (vgl. Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2013a).

Im Stadtteil Rohrbach lebten im Betrachtungszeitraum 2012 rund 16.636 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 639,4 ha (zur Einwohnerdichte siehe Plan 2.8d). Davon sind 299,5 ha bebaut (46,8 %). Ende 2012 entfielen dabei ca. 4.713 Einwohner auf den Ortsteil Hasenleiser, 4.519 auf Rohrbach-Ost und Bierhelder Hof, 5.924 auf Rohrbach-West, 149 auf Rohrbach-Süd sowie 1.331 Einwohner auf den Ortsteil Gewinn See. Der Stadtteil Rohrbach ist im Vergleich zur Gesamtstadt dichter besiedelt, so leben 25,3 Einwohner pro ha Gesamtfläche in Rohrbach, in der Gesamtstadt sind dies nur 12,7 Einwohner. Die hohe Einwohnerdichte zeigt sich insbesondere in den Ortsteilen Rohrbach West sowie dem Hasenleiser. Dort leben 101,6 bzw. 46,1 Einwohner je ha Gesamtfläche.

Bei der Bevölkerungsstruktur Rohrbachs sowie des Hasenleisers fallen auf den ersten Blick einige Besonderheiten im Vergleich zur Struktur der Gesamtstadt auf:

- Ende 2012 waren 15 % der Einwohner Rohrbachs unter 18 Jahre alt. Der Vergleichswert für die Gesamtstadt insgesamt liegt mit 14 % etwas niedriger. Im Bereich der 18 - 29-jährigen liegt der Wert für Rohrbach mit 24 % fast gleichauf mit dem Vergleichswert für die Gesamtstadt. Insbesondere im Ortsteil Hasenleiser leben mit 19 % unterdurchschnittlich wenige Einwohner der Altersgruppe der 18 - 29-jährigen. Bei den über 64-jährigen zeigt sich ein leicht erhöhter Anteil in Rohrbach im Vergleich zur Gesamtstadt. 17 % der Einwohner Rohrbachs sind älter als 64 Jahre; der Wert für Heidelberg liegt geringfügig darunter. Die Betrachtung des Hasenleisers zeigt wiederum einen mit 23 % überdurchschnittlich hohen Einwohneranteil über 65 Jahren. Abbildung 1 zeigt diese Verteilung.

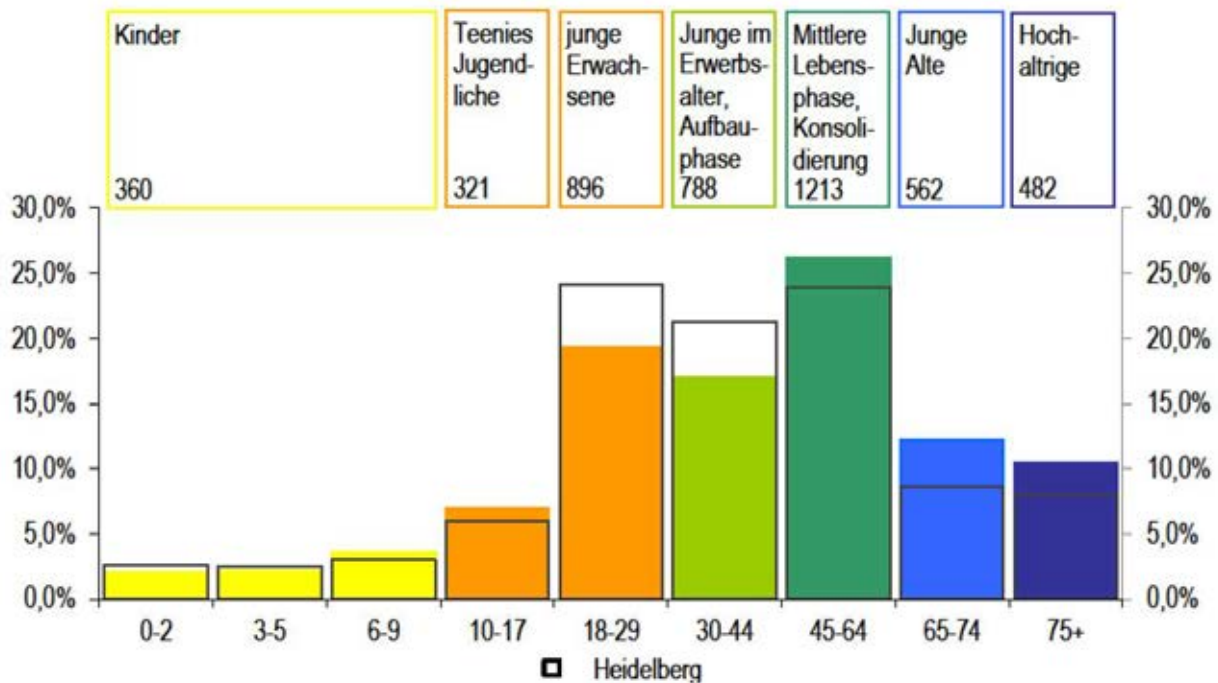


Abb. 1: Bevölkerungsstruktur Hasenleiser nach Altersgruppen im Vergleich zur Stadt Heidelberg (Quelle: Weeber + Partner 2014, S. 10).

- Bei den Haushaltsgrößen lassen sich im Vergleich zur Gesamtstadt einige geringfügige Abweichungen ausmachen. Zum Jahresende 2012 wird die Zahl der Haushalte in Rohrbach auf ca. 8.926 geschätzt. Mit statistisch ca. 1,8 Personen liegt die Haushaltsgröße in Rohrbach gleichauf mit der der Gesamtstadt, im Hasenleiser ist die Haushaltsgröße mit durchschnittlich 1,9 Personen geringfügig größer. In Rohrbach gibt es mit 56 % im Verhältnis zur Gesamtstadt mit 57 % weniger Einpersonenhaushalte. Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte ist in Rohrbach dementsprechend mit 44 % zu 43 % in der Gesamtstadt höher. Trotz der unterdurchschnittlichen Werte bei Bewohnern der Altersgruppen 18 - 44 Jahre gibt es im Hasenleiser deutlich mehr Mehrfamilienhaushalte als in Rohrbach. Auffällig ist der verhältnismäßig hohe Anteil an Einelternhaushalten im Ortsteil Hasenleiser. In 30 % aller Haushalte mit Kindern lebt nur ein Elternteil, in Rohrbach sind dies 24 % sowie in der Gesamtstadt 25 %. Abbildung 2 zeigt die Haushaltsstrukturen für das Jahr 2012.

 Haushalte	Haushaltsstrukturen 2012 im Vergleich			
		Rohrbach-Hasenleiser	Rohrbach	Heidelberg
	Anzahl der Haushalte	2.395	8.926	77.856
	Haushaltsgröße (Durchschnitt)	1,9	1,8	1,8
	Einpersonenhaushalte	48,5%	55,5%	56,5%
	Mehrpersonenhaushalte	51,5%	44,5%	43,5%
	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (% aller Haushalte)	16,8%	16,0%	15,1%
	Haushalte mit 3 und mehr Kindern (% der Haushalte mit Kindern)	14,9%	12,5%	11,4%
	Alleinerziehende (% der Haushalte mit Kindern)	29,9%	24,0%	25,5%

Abb. 2: Haushaltsstrukturen 2012 im Vgl. Hasenleiser-Rohrbach-Heidelberg (Quelle: Weeber+Partner 2014, S. 12).

- Im Bereich der Wohnungsgrößen gibt es in Rohrbach mit 23 % einen höheren Anteil an 1 Zimmerwohnungen im Vergleich zur Gesamtstadt mit 18 %. Diese befinden sich insbesondere im Ortsteil Rohr-bach-West sowie Rohrbach-Ost. Der Wohnungsbestand Rohrbach gestaltet sich differenziert, ältere Bebauung existiert insbesondere in Rohrbach-Ost, die Bebauung des Hasenleisers spiegelt die rege Bautätigkeit der Jahre 1969 bis 1978 wieder, neuere Bautätigkeiten fokussieren auf den Bereich Rohrbach-West mit dem Quartier am Turm.
- Zum Stichtag am 30.06.2012 wurden in Rohrbach 5.059 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gezählt. Damit üben 46 % der Bevölkerung in der Rohrbach im so genannten erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 64 Jahren eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung aus. In der Gesamtstadt liegt dieser Anteil geringfügig darunter.
- Daten aus dem Unternehmensregister zum Stichtag des Registeraus-zuges am 31.05.2013, betreffend das Jahr 2010, geben Auskunft über 784 Arbeitsstätten in Rohrbach. Davon sind 85 Arbeitsstätten dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen, wohingegen 699 Arbeitsstätten dem Dienstleistungssektor angehören. In der Gesamtstadt sieht das Verhältnis mit 702 Betrieben aus dem produzierenden Gewerbe zu 6.919 Dienstleistungsunternehmen ähnlich aus.
- Die Arbeitslosenquote Rohrbachs ist mit 6 % höher als die der Gesamtstadt mit 5 %. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen liegt mit 34 % knapp 1,5 Prozentpunkte niedriger als der der Gesamtstadt. Der Anteil der Langarbeitslosen aus dem Hasenleiser liegt mit 38 % sowohl über der Arbeitslosenquote in Rohrbach als auch über der in Heidelberg.
- 82 % der Einwohner Rohrbachs verfügen über einen deutschen Pass, in der Gesamtstadt liegt dieser Wert mit 83 % geringfügig darüber. Überdurchschnittlich viele Menschen im Ortsteil Hasenleiser (24 %) sowie Rohrbach-Süd (52 %) besitzen einen ausländischen Pass. Auf den Hasenleiser bezogen entstammen mit 75 % viele Einwohner dem Nicht-EU-Ausland (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2013a).

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 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Mit den Leitlinien für die Konversion wurden gewissermaßen die Wegweiser für die weitere Entwicklung der Areale aufgestellt“ (Stadt Heidelberg 2012f, 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 Baustein zur Schaffung von Freiräumen und zur Förderung von Innovation. Er wird mit dem stadtgesellschaftlichen Prozess der Internationalen Bauausstellung (IBA) vernetzt.

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

lichen Räumen, Freiräumen und baulichen Nischen, geschaffen. Sie sind Grundlage für vielfältige kulturelle Ausdrucksformen.

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

3.2 Stadtentwicklungsplan 2015 (STEP)

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

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

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

Anlässlich des vorliegenden Berichts zur Voruntersuchung der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital werden sieben Zielbereiche herausgefiltert, die einen besonderen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Fläche beinhalten.

- Der Zielbereich „Städtebauliches Leitbild“ misst der Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale eine besondere Bedeutung 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“ (Stadt Heidelberg 2007, S. 13).
- Unter dem Zielbereich „Wohnen“ wurde die Forderung nach Wohnraum für alle und damit die Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum festgeschrieben. Das Menschenrecht auf Wohnung ist zu sichern. Darüber hinaus sollen Verdrängungs- und Segregationsprozesse vermieden werden (ebd., S. 21).
- Der Zielbereich „Umwelt“ möchte u. a. dem Trend zur Zersiedelung entgegensteuern und die zukünftige Siedlungsentwicklung auf einer kompakten und durchmischten Neubauweise, die sich an ökologischen Kriterien orientiert, aufbauen (ebd., S. 25).
- Der Zielbereich „Mobilität“ verfolgt u. a. die Schaffung und Förderung einer Stadt der kurzen Wege. „Es sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, die die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß-

und Radwegen bieten" (ebd., S. 28).

- Die Stadt Heidelberg bekundet im Stadtentwicklungsplan den Willen zur Überwindung von „sozialräumlichen Spaltungstendenzen“. „Im Sinne einer sozialverträglichen Stadtentwicklung wird schutzbedürftigen gesellschaftlichen Gruppen wie Kindern, Jugendlichen, Behinderten, Ausländern und alten Menschen Rechnung getragen" (ebd., S. 29).
- Im Zielbereich „Kultur" wird der Einfluss der Stadtentwicklung auf das gesellschaftliche Zusammenleben betont. Kommunikation- und Begegnungsmöglichkeiten fördern spezielle kulturelle Aktivitäten, die aus einer „engen Beziehung zwischen den Bürgern und ihrer Stadt entstehen." In den Stadtteilen soll das kulturelle Leben wie auch ein eigenständiges Profil gefördert werden. Aus diesem Grund fordert der STEP u. a. die Schaffung von „Spielräumen" im Sinne von nicht zweckgebundenen, kommunikationsfördernden Räumen und Flächen zur Begegnung, zur freien Entfaltung und Gestaltung für alle (ebd., S. 33).
- 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 Ende der 1990er Jahre die im Baugesetzbuch vorgesehene Bauleitplanung durch eine Reihe „informeller Planungsschichten". Das Siedlungsstrukturkonzept, das Freiflächenstrukturkonzept sowie der Umweltplan und der Verkehrsentwicklungsplan bilden die Grundlage für das Modell Räumliche Ordnung (MRO).

Die Fachplanungen sind in ihren wesentlichen Zielaussagen und Konzeptansätzen miteinander abgestimmt. Das Siedlungsstrukturkonzept besteht aus den Teilkonzepten „Städtebaulicher Leitplan" und „Baudichteplan". Der Umweltplan fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Das Freiflächenstrukturkonzept thematisiert die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten. Dabei wurden Belange der Ökologie und Umweltverträglichkeit 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 Umweltschutz und Gesundheitsförderung 1999, S. III).

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

3.3.1 Siedlungsstrukturkonzept (SSK) 1998

Das Siedlungsstrukturkonzept aus dem Jahr 2000 gliedert die Stadt Heidelberg funktional in vier unterschiedliche Bereiche: Innenstadt, innere Stadt, äußere Stadt und Peripherie (siehe Kartendarstellung 3.3.1). Zur Innenstadt werden die Altstadt und östliche Teile Bergheims gezählt. Zur inneren Stadt gehören der westliche Teil Bergheims, die Weststadt und der Kernbereich Neuenheims. Zur äußeren Stadt (Vorstadt) werden größere Teile Neuenheims,

das Neuenheimer Feld, die Südstadt (mit Ausnahme der westlichen Hanglagen), Pfaffengrund und nördliche Teile Kirchheims (Patton Barracks und Messplatz) gezählt. In diesem Sinn wurde Rohrbach als Peripherie definiert (vgl. Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 2000c; siehe Karte 3.3.1).

3.3.2 Freiflächenstrukturkonzept (FFSK) 1998

Das Freiflächenstrukturkonzept definiert die konstituierenden Freiraumstrukturen und Freiraumelemente. Es erklärt die Stadt von ihrem Gesamtaufbau und macht verschüttete und nicht erkannte Qualitäten sowie Gefährdungen des öffentlichen Raums und der Kulturlandschaft ausfindig (siehe Kartendarstellung 3.3.2). 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). Im Wohngebiet Hasenleiser werden im Freiflächenstrukturkonzept „Maßnahmen zur Stadterneuerung mit Schwerpunkt in der Wohnumfeldgestaltung und Gestaltung des öffentlichen Raumes“ vorgeschlagen (ebd., S. 56, siehe Karte 3.3.2).

3.3.3 Umweltplan (UP) 1999

Der Umweltplan von 1999 bearbeitet die räumlichen Belange des Umweltschutzes. Dies gilt insbesondere für die Belange Boden, Wasser und Klima/Luft, die er in einem einheitlichen Instrumentarium zusammenstellt. Darüber hinaus bereitet er die Zielsetzungen, Entwicklungsaussagen und Maßnahmenswerpunkte des Umweltschutzes auf. Die Zielebene des Umweltplanes ist vor allem die gesamtstädtische räumliche Planung. Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden im Umweltplan nachrichtlich dargestellt (vgl. Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung 1999, siehe Kartendarstellung 3.3.3).

Vordringliches Handlungsfeld laut Umweltplan ist die Entwicklung der Hanggärten zwischen Südstadt und Rohrbach. Weitere Feststellungen laut Umweltplan:

- Ausweisung als Siedlungsbereich zum Teil mit Bodenbelastungen durch Thallium. Östlich schließt sich eine hohe Schall- und Stickoxidemission an Straßen an. Nördlich wird die Fläche in geringem Maße gestreift von einem Gebiet mit gestörter Ventilation in einem ökologischen Ausgleichsraum.
- Bereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen sowie teilweise gestörter Ventilation in einem klimaökologischen Raum.
- Siedlungsbereich sowie ökologischer Funktionsbereich Klima-Kaltluftabfluss / Ausgleichsströmungen.

3.3.4 Modell Räumliche Ordnung (MRO) 1999

Das Modell Räumliche Ordnung übernimmt die Aufgabe das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß den Vorgaben des Stadtentwicklungsplanes auf der räumlichen Ebene zu konkretisieren (vgl. Stadt Heidelberg 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 (1998), dem Freiflächenstrukturkonzept (1998) und dem Umweltplan (1998) sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (1994) in einem Gesamtkonzept. Es ist sämtlichen Fachplänen übergeordnet" (ebd.).

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

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

In der Flächenbilanz des MRO bezogen auf Entwicklungsflächen von 2007 wurden die Konversionsflächen bzw. das US-Hospital nicht berücksichtigt (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2008). „Ende 2013 beträgt das Gesamtpotenzial an Stadtumbau- und Stadterweiterungsflächen nach den Ausweisungen des Modells Räumliche Ordnung von 1999, das noch für eine Entwicklung zur Verfügung steht, 213 ha. Das sind 60% des ursprünglichen Potenzials. Davon entfallen 67 ha auf Flächen für den Wohnungsbau, 131 ha auf Flächen für gewerbliche Nutzung und 15 ha auf Sondernutzungsflächen" (vgl. Stadt Heidelberg 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" (vgl. Stadt Heidelberg 2014a, S. 3).

3.3.6 Stadtteilrahmenplan Rohrbach 1994

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 Rohrbach besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 1997 (Stadt Heidelberg 1994, Stadt Heidelberg 1997, siehe Kartendarstellung 3.3.6). Folgende generelle Zielaussagen trifft der Stadtteilrahmenplan für Rohrbach:

- Stärkung der Wohnfunktion
- Förderung der Stadtteilintegration durch u.a. Überwindung der Barrierewirkung der B 3
- Stärkung der Versorgungsfunktion Rohrbachs und Entwicklung eines attraktiven Ortskerns (Ausbau eines selbstständigen Nebenzentrums)
- Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Stärkung des ÖPNV
- 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 (Metropolregion Rhein-Neckar 2015).

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

Die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital wird in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan dementsprechend nachrichtlich vollständig als „Entwicklungsfläche militärische Konversion (N)“ ausgewiesen (siehe Kartendarstellung 3.4.1).

Zudem sind folgende zeichnerischen Ausweisungen zu finden:

- Die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital ist vollständig umgeben von nachrichtlich als „Bestand Siedlungsfläche Wohnen (N)“ ausgewiesenen Flächen
- Die Karlsruher Straße ist nachrichtlich als überregionale und regionale Verkehrsverbindung ausgewiesen. Westlich Rohrbachs wird im Bereich der bestehenden mehrgleisigen Bahnanlagen eine Freihaltetrasse für den Ausbau des Schienenverkehrs als Ziel der Regionalplanung ausgewiesen.

3.4.2 Flächennutzungsplan 2015/2020 (FNP) 2006

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

Der Flächennutzungsplan zeigt den planerischen Willen der Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsverband, welche Flächen mit baulichen Nutzungen belegt sind, welche von Bebauung freigehalten werden sollen und wie diese Flächen durch das überörtliche- und örtliche Verkehrssystem erschlossen werden. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen. Nach § 5 BauGB sind im Flächennutzungsplan die Grundzüge der Entwicklungskonzeption darzustellen. Deshalb sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan 2015/20 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 (siehe Kartendarstellung 3.4.2). Der FNP weist im Sinne einer Sonderbaufläche alle heutigen militärischen Konversionsflächen mit der Kurzbezeichnung B als „Militärische Einrichtung“ aus (in orange dargestellt, siehe Plan 3.7). 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 BRD auf hohem Niveau (ebd., S. 32). Das Leitbild definiert Aufgaben und benennt Trends, die u. a. den Verstädterungsprozess bestimmen. Ohne die militärische Konversion explizit zu nennen, wird unter o. g. Trends im FNP folgender Passus gewählt: „In Mannheim und in Heidelberg aber auch in Schwetzingen bestehen erhebliche Wiedernutzungspotentiale, mit denen eine breite Palette von Entwicklungsmöglichkeiten geboten wird. Damit sind entscheidende Ansatzpunkte für eine wirtschaftliche Entwicklung und eine attraktive Stadtgestaltung gegeben. Dies sind die wichtigsten Potentiale für einen Investitionszufluss“ (ebd., S. 39).

Weiter heißt es unter 2.3.3 Wohnen, Wirtschaft und Verkehr: „In Mannheim und Heidelberg sind die Gemarkungen bereits sehr weitflächig als Baugebiete genutzt. Beide Städte wollen hauptsächlich nur noch mit Stadtumbaumaßnahmen und mit einer Anpassung der Wohnungen bzw. durch Verbesserungen im Wohnumfeld auf die veränderten Ansprüche nach Wohnqualität und Wohnungsgröße reagieren“ (ebd., S. 41).

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

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

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

3.4.3 Bebauungspläne

Grundsätzlich geht die Stadt Heidelberg davon aus, dass für die geordnete städtebauliche Entwicklung der militärischen Liegenschaften im Untersuchungsgebiet ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde daher im Gemeinderat am 06.02.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich des Hospitals. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 9,3 Hektar.

Mehrere rechtskräftige Bebauungspläne beinhalten oder tangieren Teile des Untersuchungsgebietes (siehe

Kartendarstellung 3.4.3). Es muss zwischen Bebauungsplänen gültig nach dem baden-württembergischen Aufbau-gesetz 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 des Hospitals zu benennen:

06.04.00	Rohrbach-Süd - Teilabschnitt I - Änderung und Neufeststellung von Bau- u. Straßenflucht (1960)
06.04.01	Rohrbach-Süd - Teilabschnitt I - Änderung im Bereich zwischen Erbprinzenstraße und Kolbenzeil (1984)
06.06.00	Hasenleiser 2557-33 (1967)
06.06.02	Hasenleiser - Änderung im Bereich der Schulbauflächen (1969)
06.06.03	Hasenleiser - Änderung im Bereich der Grundstücke LGB. Nr. 23118/1, 23120, 23133, 23174 und 23202 sowie 21806 (1973)
06.06.04	Hasenleiser - Änderung des Breisacher Weges (1967)
06.06.05	Hasenleiser - Änderung im Bereich Freiburger Strasse-B3 und Emmendinger Weg LBG. NR. 23/33 (1976)
06.06.06	Hasenleiser - Änderung im Bereich der Sportflächen am Erlenweg/Freiburger Strasse (1977)
06.09.02	Rohrbach Gewann See - Änderung in Teilbereichen (1978)

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 (ÖPNV) Nahverkehrspläne aufzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben.

Der erste Nahverkehrsplan für Heidelberg wurde vom Gemeinderat am 29.07.1995 für den Geltungszeitraum von 1999 bis 2003 beschlossen. Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der neue Nahverkehrsplan für weitere fünf Jahre im Zeitraum von Ende 2005 bis 2010 fortzuschreiben. In 2014 und 2015 werden die Nahverkehrspläne im Verkehrsverbund Rhein-Neckar überprüft und fortgeschrieben. Für Heidelberg stehen unter anderem die bereits in den vorhergehenden Nahverkehrsplänen streckenseitigen Ausbaumaßnahmen (u. a. Straßenbahn Neuenheimer Feld und Straßenbahn Bahnstadt) im Mittelpunkt. Das sogenannte „Mobilitätsnetz Heidelberg“ bildet die Grundlage des zu aktualisierenden Nahverkehrsplans Heidelberg. Der bestehende Nahverkehrsplan Heidelberg behält nach dem ÖPNV-Gesetz in Baden-Württemberg so lange seine Gültigkeit, solange er nicht fortgeschrieben wurde. Aus diesem Grund bilden die darin stehenden Aussagen über das Anforderungsprofil des ÖPNV auch die Grundlage für die Überlegungen zur Erschließung der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital durch den öffentlichen Personennahverkehr (siehe Abschnitt 4.2).

3.5 Städtische Konzepte und Analysen

3.5.1 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2013

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

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

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie der Gemeinderat haben in ihren Sitzung vom 11.09.2013 sowie 09.10.2013 die Wohnraumbedarfsanalyse zur Kenntnis genommen (vgl. Stadt Heidelberg 2013a). Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen: Bereits heute ist der Heidelberger Wohnungsmarkt angespannt. Nach Einschätzung der lokalen Experten, die von GEWOS befragt wurden, bestehen in nahezu allen Segmenten des Heidelberger Wohnungsmarktes Nachfrageüberhänge. Insbesondere im Segment der mietbaren Einfamilienhäuser und bei Mietwohnungen im mittleren Preissegment sowie generell bei großen familiengerechten Wohnungen wird eine große Nachfrage beobachtet.

Aufbauend auf der städtischen Bevölkerungsprognose wird im Gutachten prognostiziert, dass sich bis zum Jahr 2030 die Zahl der Haushalte zudem voraussichtlich um mehr als 10%, erhöht. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der bestehenden Wohngebäude auf den vormals vom US-Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung zu rechnen, wenn nicht weiterhin neue Wohnungen in Heidelberg angeboten werden können. Der Gutachter ermittelt einen zusätzlichen Bedarf von rund 2.400 Wohnungen, die ab diesem Zeitpunkt benötigt werden. Mit dem Anstieg der Haushaltszahlen wird auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in unterschiedlichen Marktsegmenten gesamtstädtisch wachsen.

Das Gutachten legt vor diesem Hintergrund ausdrücklich nahe, die Potentiale der Konversionsflächen zu nutzen, um einen Teil dieses zusätzlichen Bedarfs zu decken. Neben der Nachnutzung bestehender Housing-Gebäude bzw. -flächen (angesetzt werden hier 2.100 Wohnungen in den ehemaligen Housings Mark Twain Village und Patrick Henry Village) werden dabei auch die Möglichkeiten zur Errichtung zusätzlicher Wohnungen durch vorhandene Freiflächen und bisher anderweitig genutzte Gebäude auf den Konversionsflächen betont.

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

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

3.5.2 Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg 2013

Im Dezember 2012 wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (2012) ein Wirtschaftsflächenkonzept für die Stadt Heidelberg vorgelegt (vgl. CIMA Beratung + Management GmbH in Zusammenarbeit mit Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH 2012). Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.01.2013 und der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 06.02.2013 von dem Wirtschaftsflächenkonzept als Diskussionsgrundlage für ein abgestimmtes strategisches Leitbild zum mittelfristigen Umgang mit Wirtschaftsflächen Kenntnis genommen (vgl. Stadt Heidelberg 2013b).

Bezüglich der Entwicklung der Konversionsflächen ist insbesondere die darin enthaltene Flächenbedarfsprognose

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

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

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

Bezüglich der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital werden im Gutachten keine spezifischen Aussagen getroffen.

3.5.3 Nahversorgungskonzept Heidelberg 2013 und Nahversorgungsbericht 2017

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

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

Die Bewertung der Nahversorgungssituation für die Gesamtstadt und die Stadtteile erfolgt in drei Kategorien. Rohrbach ist darin in der Kategorie „gute fußläufig erreichbare Versorgung“ erfasst. In der Erhebung wurde ermittelt, dass im gesamten Stadtteil Rohrbach eine Verkaufsfläche von mehr als 15.000 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs besteht. In der Bewertung der Situation wird ausgeführt:

- Rohrbach besitzt in Bezug auf die Verkaufsfläche das größte Angebot in Heidelberg, was jedoch im Wesentlichen auf zwei große SB-Warenhäuser im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd mit so genannten nicht integrierten Lagen zurückzuführen ist. Es gibt jedoch mehrere Angebotsbereiche in integrierter, zentraler Lage, so dass ein Großteil der Bevölkerung eine fußläufige Nahversorgung hat. Dabei ist das vorhandene Angebot durch kleinteilige und hochwertige Angebote gekennzeichnet.
- Ein zentraler Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Konversionsgelände des ehemaligen US-Hospitals an der Freiburger Straße im Quartier Hasenleiser. Der Nahversorgungsbereich liegt auf der nördlichen Seite der Freiburger Straße zwischen Lahrer Straße und der Straße Kolbenzeil. Das Einzelhandelsangebot wird durch verschiedene Betriebe gebildet, wobei ein Discounter mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit prägend ist. Mit diesem bestehenden Angebot wird ein noch hinreichendes Grund- und Nahversorgungsangebot für die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche gewährleistet, da auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit besteht. Die Verkaufsfläche des Discounters birgt jedoch aufgrund

der geringen Flächengröße ein Risiko in der Bestandssicherheit. Auch werden im Nahversorgungskonzept städtebaulich-gestalterische Mängel des öffentlichen Raums und der architektonischen Gestaltung aufgezeigt. (vgl. Acocella 2012).

- Der zweite zentrale Nahversorgungsbereich Rohrbachs erstreckt sich um den Platzbereich Rohrbach-Markt (entlang der Karlsruher Straße südlich der St.-Peter-Straße, weiter in der Rathausstraße zwischen Römerstraße und Junkergasse, Herrenwiesenstraße sowie Heinrich-Fuchs-Straße bis zur Augustastraße). Innerhalb dieses zentralen Bereiches sind ca. 16 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Ergänzungssortiment zu verzeichnen, inklusive einem kleinen Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft. Durch die hohe Angebotsdichte und die geeignete Angebotsvielfalt wird dieser zentrale Bereich gut von der Bevölkerung aus dem Stadtteil und sogar aus angrenzenden Stadtteilen wie der Südstadt angenommen (vg. Acocella 2012).
- Ein weiterer Standort für die Nahversorgung im Stadtteil Rohrbach wurde im Jahr 2013 nordwestlich des Quartiers am Turm an der Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße eröffnet. Die Angebote erweiterten deutlich die Nahversorgungssituation und versorgen damit neben Rohrbach auch den südlichen Teil der Südstadt.

Im Nahversorgungsbericht 2017 wird die Situation der Nahversorgung im Jahr 2016 in den Heidelberger Stadtteilen ergänzend bewertet und analysiert. Im Wesentlichen werden die Ergebnisse aus dem Nahversorgungsbericht 2013 bestätigt und teilweise geringfügig aktualisiert.

Die Angebots und Erreichbarkeitsanalyse basiert weitestgehend auf den Nahversorgungsdaten der Einzelhandelsdatenbank des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik zum Stichtag 04.10.2016. Der Nahversorgungsbericht kommt dabei für den Stadtteil Rohrbach zu der Erkenntnis, dass der Stadtteil Rohrbach auf die Verkaufsfläche bezogen über das größte Angebot im Stadtgebiet und einer insgesamt durchschnittlichen Netzdichte im Lebensmitteleinzelhandel verfügt (Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Nahversorgungszentrum Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße, Rohrbach-Markt sowie Nahversorgungszentrum Freiburger Straße) (vgl. Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2017, S. 7, 17, 39).

Es kann somit eingeschätzt werden, dass die Versorgung im Stadtteil Rohrbach mit den vorhandenen Angeboten adäquat der Nachfragesituation ist. Es sollte daher auf der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital keine Entwicklung angestrebt werden, die eine Schwächung der vorhandenen zentralen Nahversorgungsbereiche bewirken würden. Dies gilt insbesondere für den zentralen Bereich an der Freiburger Straße. Eine behutsame Ergänzung mit kleineren Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäften ist jedoch denkbar, wie die Ansiedlung eines Bäckers, Frisörs oder von Gastronomie.

Insgesamt sollte jedoch die Vernetzung und Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil, wie u.a. im Verkehrskonzept Rohrbach-West beschrieben, verbessert und im Rahmen der Entwicklung des Konversionsgeländes Rohrbach-Hospital entsprechend konzipiert werden.

3.5.4 Verkehrsentwicklungsplan 1994

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Heidelberg wurde vom Gemeinderat der Stadt in seiner Sitzung vom 16.05.1994 beschlossen (vgl. Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 1994). Er löste den bis dahin geltenden überholten Generalverkehrsplan aus dem Jahre 1972 ab und ist dem Gedanken einer „Stadt der kurzen Wege“ verpflichtet. Er verfolgt damit das Ziel, die Mobilität aller zu sichern und die mit dem Verkehr einhergehenden Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt in der Stadt so weit wie möglich zu verringern. Gemeinsam mit dem VEP wurde ein Rahmenplan zum Ausbau des Radverkehrsnetzes beschlossen. Ein Plan zur Förderung der nicht-motorisierten Verkehrsarten Zufußgehen und Radfahren mit dem Titel „Straßenräumliches Handlungskonzept“ kam 1996 ergänzend hinzu (vgl. Büro

für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier 1996). Im Zuge der vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.09.2001 beschlossenen Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans (vgl. Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt 2000b; Stadt Heidelberg 2001) wurden folgende ergänzende Maßnahmen mit Relevanz für die Entwicklung der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital beschlossen:

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

3.5.5 Verkehrskonzept für Rohrbach-West 2014

Die Entwicklung eines Verkehrskonzeptes für den Bereich Rohrbach-West (Quartier am Turm inkl. dem Umfeld zwischen Römerstraße und Bahnlinie) wurde im Herbst 2012 begonnen, um eine Erhöhung der Verkehrssicherheit für die Bewohner des ab dem Jahr 2000 entwickelten Geländes des Quartiers am Turm sowie des Eichendorff-Forums zu verbessern. Dabei sollten jedoch auch aktuelle Entwicklungen, wie u.a. die Nachnutzung der Konversionsflächen insbesondere der Südstadt sowie der Bau des Nahversorgungsbereiches an der Sickingenstraße. Ziel des Verkehrskonzeptes war es, gemeinsam im Dialog mit den Bürgern eine Erfassung und Bewertung der (Problem-)Situation vorzunehmen, daraus Lösungsansätze abzuleiten und schlussendlich ein Gesamtkonzept zu erstellen. Das Verkehrskonzept wurde am 06.02.2014 im Gemeinderat auf Grundlage der Empfehlung beschlossen (Stadt Heidelberg 2013c, siehe Kartendarstellung 3.5.5).

Im Ergebnis des Verkehrskonzeptes werden verschiedene Maßnahmen zur Umsetzung empfohlen:

- übergeordnete Zielsetzungen einschließlich verkehrsvermeidender Maßnahmen und Überlegungen zur Erschließungshierarchien/ Netzmaßnahmen
- vier nach Bereichen gegliederten Maßnahmenpaketen (A.1-A.4) einschließlich deren Priorisierung
- langfristige Ergänzungsoptionen (B.1-B.5)

Auf eine ausführliche Darstellung aller Maßnahmen und Ergebnisse wird mit Verweis auf die Plandarstellung 3.5.5 verzichtet. Relevant im Hinblick auf die Entwicklung der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital sind jedoch ausgewählte Zielsetzungen, die nachfolgend aufgeführt werden:

- Verfolgen von verkehrsberuhigenden Maßnahmen zur grundsätzlichen Reduzierung der Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr
- Schaffung attraktiver Radfahrachsen sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung unter Berücksichtigung sich vollziehender städtebaulicher Entwicklungen (Konversionsflächen Südstadt, Hospital, Nahversorgungszentrum Sickingenstraße) sowie der Anbindung S-Bahn-Haltepunkt, IGH und Rohrbach-Markt
- Fahrradstraße Südstadt - Brechtelstraße - Erbprinzenstraße - Konversionsfläche Rohrbach-Hospital in Nord-Süd-Richtung
- Gestalten der öffentlichen Straßenräume zur Verkehrsberuhigung insbesondere im Bereich der Achse Fabrikstraße/Kolbenzeil
- Schaffen eines attraktiven wie barrierefreien Fußwegenetzes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Erreichbarkeit insbesondere von Infrastruktureinrichtungen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs
- Verbesserung der Qualität der fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestellen
- Optimierung des Haltestellenangebots im Zuge der Konversion Südstadt und Hospital

3.5.6 Gutachten Quartiersmanagement Rohrbach-Hasenleiser

Auf Basis des Berichts zur sozialen Lage in Heidelberg 2010 mit den darin enthaltenen Daten zum Stadtviertel Rohrbach-Hasenleiser hat der Gemeinderat am 18.12.2012 beschlossen, dass für den Hasenleiser ein Konzept für ein Quartiersmanagement erarbeitet werden soll. Dieses soll die Entwicklung einer Quartiersidentität fördern und gemeinwesenorientierte Sozialstrukturen aufbauen. Als Grundlage diene eine Bestandsaufnahme der sozialen Situation sowie die Analyse und Bewertung des Sozialraums und der Problemlagen vor Ort. Das Gutachten wurde vom Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber+Partner (Stuttgart) im Auftrag der Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik erstellt (vgl. Weeber + Partner 2014). Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurde auch die parallel laufende städtebauliche Entwicklung der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital einbezogen, außerdem das Gebiet Höllenstein und das Quartier am Turm, welche durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe des Stadtviertels Hasenleiser Einfluss auf dessen Entwicklung und Wahrnehmung haben.

Zusammenfassend lassen sich für die Bestandsaufnahmen die folgenden wesentlichen Aussagen treffen:

- Höherer Anteil an Menschen ab 45 Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt
- die Altersgruppe der 18- bis unter 45-Jährigen ist unterdurchschnittlich vertreten
- viele kinderreiche Familien und Alleinerziehende
- leicht positives Wanderungssaldo im Stadtviertel
- ruhige Wohnlage am Stadtrand, Grün
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und Individualverkehr, Fahrrad, zu Fuß
- gute Infrastrukturausstattung, Sport- und Freizeitanlagen
- IGH mit Ganztagsangebot, bes. pädagogischem Profil
- gutes Angebot an Betreuungsplätzen für Kinder bis 6 Jahren
- reges Stadtteilleben im Verein TSG Rohrbach
- erschwingliche Mietpreise für Wohnungen
- gute Voraussetzungen für Inklusion
- bunte und vielfältige Bewohnerschaft
- Quartiersidentität: Bewohnerschaft lebt gerne dort
- städtebauliche Entwicklungen im Umfeld mit positiver Auswirkung auf das Viertel

Handlungsbedarf besteht in folgenden Punkten:

- hoher Anteil armer Menschen und Menschen mit Migrationshintergrund, schwierige soziale Lagen (Umbruchsituation)
- demografischer Wandel
- heterogene Baustruktur, wenig Zusammenhang
- Sanierungsbedarf von Wohngebäuden
- große umschlossene Flächen
- Trennwirkungen: Straßen, Schienen, Zäune
- Fehlen von Plätzen mit Aufenthaltsqualität und Treffpunkten / Orten für ein kulturelles Leben
- geringe Attraktivität des Nahversorgungszentrums
- städtische Randlage führt in der Bevölkerung zu wahrgenommener Vernachlässigung des Viertels (Politik, Öffentlichkeit)

- eher negatives Image

In den demografischen Daten macht sich bemerkbar, dass das Stadtviertel – wie andere im Süden und Westen Heidelbergs – deutlich weniger von der Universität, vom Wissenschaftsbetrieb, Studierenden und Universitätsangehörigen geprägt ist als die übrige Stadt. Das Gebiet Hasenleiser wurde erst Anfang der 1970er Jahre besiedelt und gehört somit zu den jüngeren Stadtquartieren in Heidelberg. Die Mietpreise sind im Heidelberger Vergleich eher günstig. Weniger als ein Fünftel der Bevölkerung lebt schon mehr als 25 Jahre vor Ort. Besonders im Umfeld des Hasenleisers gibt es Entwicklungen, die sich auf das Stadtviertel direkt auswirken: Die Besiedlung des Quartiers am Turm sowie die Entwicklungen des Geländes Höllenstein und der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital.

Das Gutachten empfiehlt ausdrücklich die Einrichtung eines Quartiersmanagements im Stadtviertel Hasenleiser. Der Gemeinderat hat daher am 09.10.2014 die Einrichtung eines örtlichen Quartiersmanagements für die Dauer von zunächst fünf Jahren beschlossen. Ende 2015 nahm das von der Stadt Heidelberg beauftragte Trägerteam Caritasverband Heidelberg e.V. und DSK seine Arbeit auf. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen dem Quartier Hasenleiser und der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital ist eine enge Verknüpfung der beiden Entwicklungsprozesse vorgesehen.

3.5.7 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 CO²-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 CO² 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.

3.5.8 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 Rohrachs 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. Die Analyseergebnisse für das Areal der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.5.9 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).

Im weiteren Planungsverfahren soll für die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital ein individuelles Energiekonzept auf Quartiersebene entwickelt werden.

3.5.10 KLIMOPASS - Planungsempfehlungen für die (stadt-)klimawandelgerechte Entwicklung von Konversionsflächen – Modellvorhaben Heidelberg | 2017

Auch für Heidelberg stellt die Anpassung an den Stadtklimawandel eine der größten Herausforderungen einer zukunftssicheren Stadtentwicklung dar. Zu erwarten ist insbesondere ein allmählicher Anstieg der Auftrittshäufigkeit von Hitzeperioden, Tropennächten und heißen Tagen. Eine intensive innerstädtische Nachverdichtung kann diese Entwicklung noch verschärfen, so dass eine klimaangepasste Konversion eine der zentralen Aufgaben für alle Beteiligten darstellt.

Am Beispiel der Konversionsfläche Hospital wurde mithilfe eines mikroskaligen Klimamodells geprüft, mit welchen gebäude- und freiraumplanerischen Maßnahmen dem Stadtklimawandel entgegengewirkt werden kann. Eine große Rolle spielt hierbei die großflächige Entsiegelung in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen der Erschließungsstraßen, Wege und Plätze und somit die Verschattung des öffentlichen Raumes. Zusätzlich wurde die Wirksamkeit von gebäudegebundenen Maßnahmen zur Reduzierung der nächtlichen Belastung untersucht und modellhaft nachgewiesen (GEO-NET & ÖKOPLANA 2017, S. 89).

Durch das Forschungsvorhaben konnte erstmals in Heidelberg ein städtebaulicher Rahmenplan in hoher räumlicher Auflösung auf seine bioklimatischen Auswirkungen überprüft werden. Im Zuge der Umsetzung der Planung können insbesondere Optimierungsmöglichkeiten zur Fassadenbegrünung und zusätzlicher Wasserflächen berücksichtigt werden. Gleichzeitig wurde erstmals für Heidelberg eine räumlich differenzierte Darstellung der zukünftigen Überwärmung des Siedlungsbereichs als Folge des Klimawandels präsentiert und damit der Handlungsbedarf für bioklimatische Optimierungsmaßnahmen aufgezeigt. Die Planungsempfehlungen sind auch für zukünftige städtebauliche Planungen nutzbar. Zusammen mit weiteren Erkenntnissen zum Handlungsbedarf im Bereich Hochwasser- und Starkregenrisikomanagement sollen die Ergebnisse des Forschungsvorhabens außerdem für einen Sachstandsbericht zu den Folgen des Klimawandels in Heidelberg und zur Entwicklung eines eigenen Anpassungskonzepts genutzt werden.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Bauliches Kulturdenkmal

Der Auszug aus der Kartierung der Bau- und Kunstdenkmale von Heidelberg-Rohrbach, Bereich Karlsruher Straße 144 (Stand 20.09.2012) verzeichnet zwei baulichen Anlagen – die beiden Gebäude 3618 und 3619 an der Freiburger Straße – als Kulturdenkmale nach DSchG (vgl. Regierungspräsidium Karlsruhe 2012b, siehe Kartendarstellung 3.6.1).

Die Gebäude 3618 und 3619 sind aufgrund ihrer denkmalbegründenden konstruktiven Bauweisen und des teilweise äußeren Erscheinungsbildes mit originalen Fenstern zu erhalten. Nachträgliche Innenausbauten können herausgenommen werden. Eine objektverträglich, angepasste großräumige Nutzung ist anzustreben, wobei eine kleinteilige Nutzung als schwierig erachtet wird (Anlage Bau- und Kunstdenkmale Heidelberg-Rohrbach Regierungspräsidium Karlsruhe) (vgl. Regierungspräsidium Karlsruhe 2012a und Regierungspräsidium Karlsruhe 2012b).

Die ehemalige Exerzierhalle (Gebäude 3618) wurde bis zum Abzug der Amerikaner als Turnhalle genutzt. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand. Es besteht Sanierungsbedarf. Die ehemalige Reithalle (Gebäude 3619) wurde von den Amerikanern als Theater umgenutzt. Der große Veranstaltungsraum mit Bestuhlung, der Bühnenbereich, Vorraum sowie Sanitäranlagen sind neu (Renovierung im Jahr 2011 abgeschlossen). Kleinere Nebenräume im Gebäude sind noch unsaniert.

Der Gebäudebestand (Gebäude 3607, 3609, 3613-nordöstlicher Gebäudeteil und 3616) im nordöstlichen Bereich des Gebietes ist ebenfalls in den 1930er Jahren erbaut worden. Die Stadt Heidelberg strebt den Erhalt dieser Gebäude an.

3.6.2 Archäologisches Kulturdenkmal

Auf der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital sind bislang nach Auskunft des Kurpfälzischen Museums keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Allerdings liegt unmittelbar nördlich des Areals eine römische Siedlung mit Gräberfeld, die als Listendenkmal 4 (Rohrbach) unter Denkmalschutz steht. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Römersiedlung sich auch noch auf den nördlichen Rand des Planungsgebietes erstreckt (Anlage Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 Regierungspräsidium Karlsruhe).

Sollten bei Erdarbeiten am nördlichen Rand der Konversionsfläche bisher unbekannte Kulturdenkmäler oder Teile davon entdeckt werden, ist deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen von öffentlichen Interesse.

4 Bestandsanalyse

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

Parallel erfolgte jedoch bereits die zweite Phase des dialogischen Planungsprozesses mit umfangreicher Bürgerbeteiligung. Dabei stellte sich die Frage, welche zukünftige Nachnutzung für die Konversionsfläche angestrebt wird. Eine Beibehaltung der bisherigen Nutzung als militärische Krankenhausfläche stellte dabei aus Sicht der Stadt Heidelberg keine Option dar. Die Stadt Heidelberg strebt für die Konversionsfläche Hospital vielmehr eine Nachnutzung an, die die bestehende umgebende Nutzung als „Siedlungsfläche Wohnen“ berücksichtigt. Aus diesem Grund wurde bei der Abwägung der Nutzungspotentiale ohne abschließende Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten auf der Fläche als Zielrichtung eine Schwerpunktnutzung Wohnen formuliert. Diese Überlegung resultiert auch aus den Ableitungen der städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie im Kapitel 3 dargestellt. Im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs, der in Kapitel 7 – Konversionsziele - beschrieben wird, werden weitere planerische Ziele für die Entwicklungskonzeption der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital beschrieben.

Aufgabe der Bestandsanalyse war es daher, neben der Zusammenstellung einer verlässlichen Datenbasis für die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital, auch die Überprüfung der Möglichkeiten für eine zivile Nachnutzung als Siedlungsraum für die Schwerpunktnutzung Wohnen in Hinblick auf vorhandene Funktions- oder Substanzschwächen vorzunehmen.

4.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Anordnung der Gebäude im gesamten Quartier Rohrbach-Hospital lässt keine prägenden städtebaulichen Raumstrukturen erkennen. Das Gebiet fügt sich kaum in seine Umgebung ein, es ähnelt einem Betriebsgelände (siehe Kartendarstellung 4.1.1). Die Bebauung entlang der Karlsruher Straße stellt darüber hinaus eine Barriere dar. Die bestehenden Gebäude der ehemaligen Nachrichtenkasernen und des amerikanischen Hospitals lassen sich einerseits nach ihrer Nutzung und andererseits nach ihrer Entstehungszeit unterscheiden (siehe Kartendarstellung 4.1.2 und 4.1.4). Die Ende der 1930er Jahre entstandenen Gebäude im östlichen Teil der Konversionsfläche können aufgrund ihrer Architektur als erhaltenswert eingestuft werden. Diese Gebäude wurden vorwiegend als Krankenhausgebäude und für Verwaltungszwecke genutzt. Die Gebäude im westlichen Teil sind in der Regel einfache Nebengebäude.

Sie wurden u.a. als Wohngebäude, Lagerflächen oder auch Vergnügungsstätten (Casino) genutzt. Sie sind für das Quartier von untergeordneter Bedeutung.

Die Bebauungsstruktur weist auch eine sehr heterogene Höhenentwicklung auf. Die Gebäude im östlichen Teil sind dabei deutlich höher mit bis zu vier Geschossen, wobei insbesondere das Zentrale Krankenhausgebäude (3617) besonders hervorsticht. Nach Westen hin sind weitestgehend 1-2 geschossige Gebäude vorhanden (siehe Kartendarstellung 4.1.3).

Insgesamt können drei Gebäude als besondere Bauten hervorgehoben werden: Die beiden unter Denkmalschutz stehenden historischen Hallenkonstruktionen, zuletzt als Turnhalle (3618) und Theater (3619) genutzt, sowie das größte und markanteste Gebäude auf dem Konversionsgelände, das Zentrale Krankenhausgebäude (3617) in Zentrum des Geländes.

4.1.1 Stärken und Schwächen der Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die aktuelle städtebauliche Struktur des Areals beeinträchtigt die zivile Entwicklung sowie anschließende Wiedernutzung. Dies resultiert insbesondere aus folgenden Funktionsschwächen der Hospitalfläche:

- Die stadträumliche Fassung des südwestlichen Bereichs ist ungenügend und entspricht nicht den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Quartier. So ergibt sich aus der städtebaulichen Struktur insbesondere entlang der Kolbenzeil und Freiburger Straße ein Maßstabsbruch zur umgebenden Bebauung.
- Problematisch sind die Höhenunterschiede der Bestandsgebäude.
- Die bestehende Parzellierung der Konversionsflächen entspricht der einer militärischen Nutzung und ist für eine zivile Nachnutzung ungeeignet.
- Aufgrund der bisherigen Vornutzungen und deren spezifischer Funktionalität ist eine Nachnutzung einer Vielzahl von Gebäuden fraglich.

Es finden sich aber auch Substanzschwächen im Gebiet. Hier sind insbesondere die stadtstrukturellen Brüche nach Norden an der Ortenauerstraße sowie nach Südwesten zum Gelände der Lebenshilfe an der Freiburger Straße/ Kolbenzeil zu nennen.

Die Stärke des Areals beruht auf dessen integrierter Lage in Rohrbach, welche bei der zivilen Entwicklung des Gebiets einen Beitrag zum Zusammenwachsen des Stadtteils und einer Verbesserung der Ost-West-Verbindung leisten kann.

4.2 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital ist östlich über die Karlsruher Straße, die Verlängerung der Römerstraße, die als übergeordnete und leistungsfähige Hauptverkehrsstraße die Stadt Heidelberg nach Süden über die B3 / 535 und über die Speyerer Straße an die Autobahn A5 / E35 und die Umfahrung von Schwetzingen anbindet, an den motorisierten Individualverkehr angeschlossen. Die Freiburger Straße im Süden, die Kolbenzeil im Westen und die Ortenauer Straße im Norden bieten als Sammel- und Verteilerstraßen Anbindungsmöglichkeiten im Stadtteil. Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Car-Sharing Stationen (siehe Kartendarstellung 4.2).

4.2.1 Erschließung über Fahrradwege

Es bestehen Radwegverbindungen in Nord-Süd Richtung entlang der Kolbenzeil sowie der Karlsruher Straße. Sie führen Richtung Norden in die Innenstadt bzw. Richtung Süden zum Gewerbegebiet Rohrbach-Süd. An der südlichen Siedlungsgrenze besteht eine Ost-West-Verbindung, die über die Bahngleise in Richtung Kirchheim führt.

4.2.2 Zugänglichkeit

Die gesamte Konversionsfläche Rohrbach-Hospital ist zurzeit eingezäunt. Das Gebiet hat insgesamt drei Eingänge: an der Freiburger Straße im Süden (Checkpoint), an der Kolbenzeil im Westen (Tor) und an der Karlsruher Straße im Osten (Tor im Bereich des historischen Gebäudebestandes). In den letzten Jahren wurde jedoch nur der 2002 neu errichtete Checkpoint an der Freiburger Straße genutzt.

4.2.3 Innere Wegeführung

Auf dem Konversionsgelände selbst sind keine öffentlichen Erschließungswege vorhanden. Dennoch gibt es eine innere Wegeführung, die das Gebiet in Nord-Süd und Ost-West-Richtung erschließt. Diese Wege haben keine Straßenbezeichnung.

4.2.4 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Entlang der Karlsruher Straße verlaufen die Straßenbahnlinien 23 und 24. Diese zwei Linien binden die Konversionsfläche Richtung Norden an die Innenstadt sowie den Norden Heidelbergs an. Die Linie 23 fährt südlich über das Heidelberger Stadtgebiet hinaus bis nach Leimen.

Zwei Haltestellen dienen die Konversionsfläche an: die Haltestelle ‚Ortenauer Straße‘, nordöstlich und ‚Freiburger Straße‘ südöstlich des Gebiets. Das Gebiet ist zusätzlich mit mehreren Buslinien angebunden. Die Buslinie 28 vernetzt das Gebiet Hasenleiser im Stadtteil Rohrbach. Drei weitere Buslinien (29, 33, M1) verbinden den Hasenleiser mit dem gesamten Stadtgebiet Heidelbergs (vom Emmertsgrund über Kirchheim bis nach Ziegelhausen). Die Linie M1 ist eine Nachtlinie, die sowohl unter der Woche als auch am Wochenende verkehrt. Der S-Bahn Haltepunkt Kirchheim-Rohrbach befindet sich circa einen Kilometer nordwestlich der Konversionsfläche (siehe Kartendarstellung 4.2).

4.2.5 Stärken und Schwächen bezüglich der Erschließung

Prinzipiell ist das Gebiet sowohl bezüglich des MIV als auch des ÖPNV an das gesamtstädtische Netz angebunden. Für eine Nachnutzung ergeben sich jedoch verschiedene Funktionsschwächen und Handlungsbedarfe:

- Bedingt durch die fehlende öffentliche Zugänglichkeit und Anbindung des Gebietes ist eine zivile Anschlussnutzung aktuell beeinträchtigt. Eine Durchwegung und Vernetzung der Fläche mit den umgebenden Quartieren ist sowohl aufgrund der Umzäunung als auch der fehlenden Straßen- und Wegebeziehungen sowohl für den MIV als auch in Bezug auf die Fuß- und Radwege nicht gegeben.
- Hinsichtlich des Zusammenwachsens der Konversionsfläche mit der bestehenden Bebauung im östlichen Bereich sowie dem Bereich Rohrbach Markt geht von der Karlsruher Straße eine hohe Trennwirkung aus.

Die gute ÖPNV-Anbindung der Fläche über zwei Straßenbahnhaltepunkte sowie drei Bushaltepunkte stellt eine Stärke des Gebietes dar, die für eine zivile Nachnutzung auch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und des STEP's genutzt werden kann.

In der Rahmenplanung wurden bereits neue Querungsmöglichkeiten geprüft. Diese sollen insbesondere die Trennwirkung der Karlsruher Straße verringern und die angestrebte Vernetzung des Konversionsareals mit den umliegenden

Bereichen sicherstellen. Für die innere Erschließung mit MIV werden verkehrsberuhigte Zonen angestrebt. Möglichkeiten zu einem autoarmen oder autofreien Quartier sollen im weiteren Verfahren untersucht werden.

Das Verkehrsentwicklungskonzept Rohrbach-West (siehe Abschnitt 3.5.5) formuliert verschiedene Zielsetzungen, die auch die Entwicklung der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital tangieren: die Neuordnung des Hauptradrou-tensystems u.a. in Nord-Süd-Richtung, Herstellung einer Fahrradstraße von der Südstadt über die Brechtelstraße-Erbprinzenstraße zur Konversionsfläche Rohrbach-Hospital sowie Optimierung des Haltestellenangebotes im Zuge der Konversion Rohrbach-Hospital. Eine Berücksichtigung dieser Verkehrsthemen wurde bzw. wird im weiteren Planungsverfahren daher geprüft (vgl. Abschnitt 7.2).

4.3 Gebäude

Nachfolgend wird zunächst aufgelistet, welche Unterlagen verwendet und welche Untersuchungen durchgeführt wurden, um die Gebäudebestandsuntersuchung durchzuführen:

- Begehung und Analyse durch NH|ProjektStadt und Arge metris architekten | 711LAB (Anlage Gebäudedatenblätter)

Auswertung von Unterlagen der BImA bzw. deren Beauftragten, hier:

- Bericht „Bausubstanz, Erfassung und Erstbewertung (Phase 1) der ehemaligen Nachrichtenkasernen“, erstellt durch das Staatliche Hochbauamt Heidelberg (HBA Heidelberg) und CDM Smith Consult GmbH, Stand März 2014 (vgl. Anlage HBA Bausubstanz Erfassung und Erstbewertung Phase 1)
- RÜV-Begehung gemäß der „Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit“ von baulichen Anlagen des Bundes für sieben ausgewählte Gebäude, Gutachten erstellt durch HBA Heidelberg, Stand Mai 2014

Im weiteren Verlauf wird für die Gebäudebezeichnungen eine vierstellige Nummerierung verwendet, die von den US-Streitkräften genutzt wurde, an der sich alle Bestandsunterlagen der BImA bzw. des HBA Heidelberg orientieren. Diese Nummerierung dient daher auch im Rahmen der Bestandsuntersuchung als Orientierung.

Zur Bestandsuntersuchung der Gebäude im Bereich der Nachrichtenkasernen wurde ab März 2014 eine Begehung und Bestandsanalyse durch NH|ProjektStadt und Arge metris architekten | 711LAB durchgeführt. Die Einschätzung erfolgte unter bautechnischen und architektonischen Aspekten. Daneben erfolgte eine Ersteinschätzung des energetischen Gebäudezustands und der vermuteten Schadstoffbelastungen. Das Augenmerk lag jedoch aufgrund des planerischen Verfahrens (Städtebaulicher Ideenwettbewerb Rohrbach-Hospital) auf sieben Gebäuden auf der Ostseite des Geländes, die insbesondere in Hinblick auf den baulichen Zustand und eine Nachnutzbarkeit betrachtet wurden. Diese sieben Gebäude sind:

- 3607 Bürogebäude
- 3609 Bürogebäude
- 3613 Krankenhaus (Karlsruher Straße)
- 3616 Kapelle
- 3619 Wilson Theater
- 3618 Sporthalle
- 3617 Zentrales Krankenhausgebäude (Ambulanzklinik mit Kantine und Heizzentrale)

Ein ergänzendes, so genanntes RÜV-Gutachten gemäß der Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Bundes, wurde vom HBA Heidelberg zu den sieben Gebäuden erstellt und im Zuge der Gebäudeuntersuchung ebenfalls von der NH ausgewertet.

Die anderen Gebäude wurden mithilfe der von der BImA zur Verfügung gestellten Unterlagen des HBA Heidelberg ausgewertet. Der Bericht „Bausubstanz, Erfassung und Erstbewertung (Phase 1) der ehemaligen Nachrichtenkasernen“ enthält jeweils die Anlagen 1-5 je Gebäude. In Anlage 4 werden die Schadstoffverdachte genauer inventarisiert. Diese wurden vom HBA Heidelberg unter Hinzuziehung des Ingenieurbüros EILING Ingenieure GmbH für die Bausubstanz und Roth & Partner für die Gebäudeschadstofferkundung erstellt.

Eine Reihe von technischen Gebäuden, Lagergebäuden, Garagen und Containern werden im Phase 1-Bausubstanzbericht des HBA Heidelberg behandelt und unter Kapitel 4.3.3 aufgelistet. Eine grobe Beschreibung zu den Bauten erfolgt in den Gebäudesteckbriefen (vgl. Anlage Gebäudedatenblätter). Zu den energetischen Potenzialen der Gebäude erfolgte eine Einschätzung durch einen Fachexperten der NH|ProjektStadt. Vertiefende Fachgutachten wurden bisher nicht beauftragt.

4.3.1 Gebäudetypologie

Auf der Fläche sind insgesamt 54 Gebäude erfasst, sieben davon in Büronutzung, drei in Wohnnutzung und 44 in Sondernutzung. Diese lassen sich in die Bereiche Krankenhausnutzung, Kultur und Sport sowie technische Gebäude und Lagergebäude/Garagen unterteilen. Eine weitere Typologisierung von Gebäuden ist in der weiteren Betrachtung nicht sinnvoll, da es nach Einschätzung der Gutachter nur sehr wenige vergleichbare Gebäudetypen sondern fast ausschließlich „einzigartige“ Gebäudetypen gibt. Daher wird im Weiteren auf eine Typologisierung verzichtet.

Folgende Gebäudestruktur ist auf der Konversionsfläche vorhanden:

Hauptgebäude und bisherige Nutzung:

3607	Bürogebäude
3608	Disko/Club
3609	Bürogebäude
3610	Wohngebäude
3611	Bürogebäude
3612	Bürogebäude
3613	Krankenhaus (Karlsruher Straße)
3616	Kapelle
3617	Zentrales Krankenhausgebäude (Ambulanzklinik mit Kantine und Heizzentrale)
3618	Sporthalle
3619	Wilson Theater
3622	Bürogebäude
3623	Wohngebäude
3624	Wohngebäude (baugleich mit 3623)
3625	Bürogebäude (baugleich mit 3622)
3628	Bürogebäude
3629	Clinical Engineering
3640	Fitnesscenter

Die folgenden Gebäude sind technische Gebäude, Lagergebäude, Garagen und Container:

3501	ACP-Haus
3506	Wachhäuser (5 Geb.)
3509	Elektrischer Betriebsraum
3601, 3602, 3617a	Trafostationen (3 Geb.)

3604-3606	Munitionslager (3 Geb.)
3608a/12a/14a, 9033	Garagen (4 Geb.)
3608b	Container (Kühlkammer)
3614, 3615, 3644	Technikhaus (3 Geb.)
3615a und b	Eingangshallen (2 Geb.)
3617b-c und 3618a	Holzpavillions
3619a-b	Gefahrstofflager (2 Geb.)
3623a, 3648	Containeranlage (2 Geb.)
3628a, 3641	Wachhäuser (2 Geb.)
3630	Pumpstation
3631	Trinkwasseraufbereitung

Die Gebäude sind überwiegend Nutzbauten und nur in geringem Umfang Wohnbauten. Die Arbeitsstättenrichtlinien und Aufenthaltsqualitäten im Arbeits- und Wohnbereich entsprechen zum Teil nicht den deutschen Erfordernissen. Die Flächenentwicklung wurde maßgeblich durch die unterschiedliche Entstehungszeit der Gebäude (siehe Abschnitt 4.1.4) sowie die dann erfolgte Nutzung geprägt. Bemerkenswert sind die 1930er (ehemalige Exerzier- und Reithalle, Mannschaftsgebäude) sowie die 1950er Jahre Zentralbebauung mit dem Hospitalgebäude. Diese Großstruktur entstand auf einer quadratischen Freifläche, die ehemals eine Aufmarschfläche gewesen sein könnte (nach Luftbild 1950, HBA).

Im Falle einer Nutzungsänderung eignen sich einige Gebäudeabschnitte und Räume durch zu geringe Raumhöhen oder zu kleine, nicht vorhandene oder zu hoch gelegene Fenster in Aufenthaltsräumen nicht zur Entfluchtung im Brandfall nach der Landesbauordnung.

4.3.2 Baualter

Die ersten Gebäude der Nachrichtenkaserne wurden zwischen 1937 und 1939 erbaut. Auf einem Luftbild vom 03.06.1950 des HBA Heidelberg sind die Gebäude zu erkennen, die bereits vor dem Krieg erbaut wurden: Dies sind die Gebäude 3607, 3609, 3613 (in zwei Gebäudeteilen), 3618 und 3619. Die zweite Gruppe mit der Kapelle 3616, die Mannschaftsgebäude 3610, 3611 und 3612 sowie das Casino 3608 und die Poststelle/Lager 3603 und das Technikgebäude 3614 sind bereits im Stadtplan des Jahres 1939 verzeichnet und im Luftbild von 1945 als Bestand zu erkennen. In Bauart und verwendete Materialien unterscheiden sich die Gebäude stark von der Bebauung der ersten Gruppe. Eingeschossigkeit, Pultdächer, schlichte Lochfassade ohne Gliederung, einfachste Baudetails sowie Materialien und Konstruktion aus Beton, dünnem Mauerwerk, Betonrippen mit Ausfachung sprechen dafür, dass diese Gebäude als reine Zweckbauten mit einfachen Mitteln erbaut wurden. Die Materialknappheit, bauliche Anspruchslosigkeit und vermutlich eine zügige Bautätigkeit formten eine simple Architektur, die nur den Zwecken der Kriegsorganisation diene. 1939 wurden die Fernmeldetruppen der Wehrmacht an die Front geschickt und durch Infanterieeinheiten ersetzt, denen die Kaserne ab 1941 auch als Lazarett diene. Insofern wird deutlich, dass die deutsche Wehrmacht diese erste Erweiterung mit Zweckbauten errichtete, die mit einfachen Mitteln einfachen Ansprüchen genügte. Nach der Besetzung Heidelbergs durch die US-Army ab März 1945 wurde das 130. Station Hospital (genannt auch U.S. Hospital, dritte Kaserne in Heidelberg) in der ehemaligen Nachrichtenkaserne stationiert, das aus dem Französischen Le Havre anrückte.

Der mittlere Gebäudeabschnitt (gemäß den Gebäudedatenblättern Abschnitt D genannt) des Krankenhausgebäudes 3613 entstand durch die Bau- und Erweiterungstätigkeit der US-Army nach 1945 und wurde vermutlich vor 1950 fertig gestellt.

Anfang der 1950er wurde das Zentrale Krankenhausgebäude 3617 geplant und 1956 fertig gestellt, wie auf dem Luftbild vom 21.03.1956 zu erkennen ist. Am westlichen Rand entstanden Mitte der 1950er Jahre die weitere Wohngebäude 3622, 3623, 3624 sowie die Administration 3625. Im Nordwesten wurde das Gebäude 3628 gebaut. Dabei wurde vermutlich ein anderes Gebäude abgerissen und an gleicher Stelle ersetzt. Die ursprüngliche Nutzung von Gebäude 3628 war nach den Unterlagen als Kindergarten konzipiert, wobei diese Nutzung zum Rückgabzeitpunkt nicht mehr bestand.

Etwa 1980 wurden die Gebäude umfangreich saniert (belegt nach Institut für Besatzungsfragen und Besatzungskostenamt, Heidelberg). Technische Nebengebäude, wie Trafo- und Pumpstationen und Lager, sind hinzugekommen, ohne dass sich die Bebauung stark veränderte.

Im Jahr 2002 wurde im Zuge der Umzäunung eine neue Zufahrt der Freiburger Straße errichtet. Der westliche Anbau an Gebäude 3619 wurde zurückgebaut und die Zugangskontrollstellen (Checkpoint) 3601 und 3606 gebaut. Die Zufahrten an der Kolbenzeil sowie Karlsruher Straße wurden im weiteren Verlauf geschlossen.

Mit Abzug der ersten US-Truppen aus der Metropolregion Rhein-Neckar im Jahr 2008 wurde zunächst der stationäre Betrieb im Hospital eingestellt. Im Sommer 2013 mit Schließung des Gesamtkomplexes dann auch der ambulante Betrieb der Klinik. Die Übergabe an die BImA erfolgte, wie schon genannt, Ende September 2013.

In den Unterlagen der BImA bzw. des HBA Heidelberg (vgl. Anlage HBA Bausubstanz Erfassung und Erstbewertung Phase 1) werden Angaben zum Baualter gemacht, die jedoch von den Luftbildern teilweise abweichen. Aus diesem Grund ist anzumerken, dass eine absolut verlässliche Bestimmung der Gebäudebaualter nicht erfolgen konnte, die Abweichungen der Jahresangaben jedoch im Rahmen von 2-5 Jahren liegen sollten, so dass diese keine wesentliche Auswirkung auf die Ergebnisse der Analyse haben. Der Plan 4.1.4 stellt die Gebäudealter auf Basis der BImA-Unterlagen dar.

4.3.3 Gebäudebeschreibung

Nachfolgend wird eine genauere Beschreibung der sieben Gebäude vorgenommen, die im Rahmen des Planungsprozesses, hier zunächst im Rahmen des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs, genauer betrachtet wurden, da sie entweder Denkmaleigenschaften besitzen oder als erhaltenswert erscheinen.

Die Gebäudedaten zu allen anderen Gebäuden können der Ablage Gebäudedatenblätter bzw. den BImA-Unterlagen (Anlage Bausubstanz Erfassung und Erstbewertung (Phase 1)) entnommen werden. Für diese Gebäude, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zurückgebaut werden, wurden bisher nicht so umfangreiche Einzeldaten zusammengetragen. Im Falle des geplanten Abrisses sollte dennoch ergänzend eine Betrachtung dieser Gebäude in Hinblick auf Fragen nach der Arbeitssicherheit und Entsorgung erfolgen. Sollte doch der Erhalt dieser Gebäude erfolgen, dann ist eine konkretere Betrachtung durchzuführen.

Gebäude 3607 - Bürogebäude aus dem Jahr 1937

Die Massivkonstruktion mit 3 Vollgeschossen, Baujahr 1937, misst in der Grundfläche ca. 64 m mal 17 m und wurde als Verwaltungsgebäude genutzt. Das 2. Obergeschoss befindet sich bereits im Bereich des Satteldachs und wurde durch eine durchlaufende Gaubenanlage auf beiden Dachseiten erweitert, vermutlich in den 1980er Jahren. Weiterhin ist das Dachgeschoss mit Büroräumen ausgebaut, deren Dachschrägen mit Dachflächenfenstern und Zwerggauben belichtet werden. Das Kellergeschoss mit Kappendecke ist ebenfalls beheizbar und büromäßig ausgestattet. Diese 5 Ebenen werden durch 2 innenliegende Treppenhäuser und durch an den Giebelseiten angestellte Fluchttreppenanlagen erschlossen. Der Spitzboden ist ungedämmt und dient lediglich der Leitungsverteilung. Aufgrund der

problematischen Belichtungs- und Entfluchtungsbedingungen sowie geringen Raumhöhen wird nur von Nutzflächen auf den drei Vollgeschossen ausgegangen.

Durch die Mittelflurschließung entstehen große Raumtiefen von 6,35 m beidseitig des Flures, mit Raumgrößen zwischen 16m² und 38 m². Das repräsentative Haupttreppenhaus in Hausmitte wird durch einen Schaugiebel und 2-seitige Außentreppenanlage gestalterisch betont. Neben einem Sandsteinsockel, weiß gestrichenem Kratzputz und Naturschieferindeckung sind 1-flüglige Fenster, teilweise mit Oberlicht, prägend für die Außenfassade. Der Innenausbauzustand ist als „mittelmäßig“ zu bezeichnen mit Teppich-, Fliesen- und Linoleumbelägen, Innenputz mit Anstrich, Aufputzinstallationen, Abhangdecken mit Kassettenleuchten, sowie einer Sanitär- und Technikausstattung, die Gebrauchs- und Abnutzungsspuren aufweisen und deren Modernisierung bereits 2-3 Jahrzehnte zurückliegt. Die 30 Jahre alten Fenster (Baujahr 1984) sind mit Isolierverglasung versehen, weitere Wärmedämmung ist überwiegend nicht vorhanden. Es bestehen Hinweise auf Gebäudeschadstoffe und Schäden in Form von leichten Rissbildungen, Feuchtestellen und Wasserflecken sowie Abplatzungen. Neben Wärmeschutz sind Brandschutz, Schallschutz und Haustechnik zu überprüfen.

Gebäude 3609 - Bürogebäude aus dem Jahr 1937 mit Turm

Das Kommandanturgebäude ist mit Geb. 3607 vergleichbar und mit dem Wachhäuschen 3613 als Ensemble zu betrachten. Das Gebäude 3609 ist jedoch im Vergleich zu Gebäude 3607 nur 43 m lang und auch das 2. Obergeschoss mit durchlaufender Gaubenanlage fehlt. Die Eingangsbetonung zum Haupttreppenhaus und die Symmetrie des Gebäudes werden durch das Zwerchhaus in Gebäudemitte erzeugt und durch einen Dachreiter mit Türmchen und Uhrwerk besonders betont. Zwei weitere innenliegende Treppenhäuser an den Giebelseiten weisen auf das Fehlen eines Innenflurs (ausgenommen Dachgeschoss) hin. Stattdessen erstreckt sich eine tragende Innenwand längs zwischen den Giebelseiten, sodass Raumtiefen um 7 m entstehen.

Durch eine größere lichte Höhe und Gauben im Dachgeschoss kann dieses als nutzbares 3. Vollgeschoss gewertet werden. Der Keller ist teilweise unsaniert und mit Gittereinbauten versehen, sodass hier eine vormalige Büronutzung unwahrscheinlich ist. Konstruktion, Innenausbau und Ausstattung, sowie deren Abnutzungszustände können vergleichbar mit 3607, jedoch aufgrund jüngerer Badausbauten „mittel bis gut“ bezeichnet werden. Nennenswerter Wärmeschutz ist nicht vorhanden und das Gebäudeschadstoffinventar weist erhebliche Verdachtsmomente wie Gebäude 3607 auf. Es wird empfohlen, weitere Untersuchungen des Schallschutzes und der Haustechnik und auch bezüglich Statik und Baumängel durchzuführen, die in der RÜV-Untersuchung aufgelistet werden. Hier ist von Wasserflecken, Rissen in Bauteilen (Kappendecke, Fassade, Estrich) und Bauteilübergängen sowie Abplatzungen im Sandstein die Rede.

Gebäude 3613 – Krankenhausgebäude Karlsruher Straße

Das Krankenhausgebäude wurde ab den 1930er Jahren gebaut, ist ca. 230m lang und erstreckt sich fast über den gesamten östlichen Teil der Konversionsfläche längs der Karlsruher Straße. Zum besseren Verortung der Beschreibung erfolgt für das Gebäude eine Einteilung in fünf Abschnitte A-E (vgl. Anlage Gebäudedatenblätter). Eine straßenseitige Erschließung (Ost) im Sinne eines Haupteinganges ist praktisch nicht vorhanden. Vielmehr sind für die 5 Abschnitte mehrere Nebeneingänge, im Abschnitt 3613-D barrierefrei sowie ein unterirdischer Gang von Geb. 3617 kommend, vorhanden. Der Massivbau weist überwiegend drei Vollgeschosse auf, deren oberstes im Satteldach mit durchlaufender Gaube liegt. Der Mittelbau 3613-D mit Flachdach und Staffelgeschoss (Technikaufbauten) hat 4 Vollgeschosse, der Kopfbau im Norden (3613-A und B) nur 1 bis 2 Vollgeschosse. Die lange Fassade ist durch Zwerchhäuser und Dachgauben in Reihung gegliedert, der Gebäudeteil D mit seiner glatten Lochfassade aus den 50iger Jahren wirkt mit seiner Kubatur und Gestaltung einschneidend und stilbrechend.

Gebäudeteile 3613-A und B werden als Sachgesamtheit mit Gebäuden 3607 und 3609 genannt und sind mit diesen in der Anmutung vergleichbar identitätsstiftend. Das Wachhäuschen hat einen offenen Bogengang mit 3-seitiger

Treppenpodestanlage und weist innenliegende Originaltreppenhäuser mit Schmiedearbeiten auf. Der Zustand ist sanierungsbedürftig, auch die Oberflächen sind teilweise abgenutzt. Die Innenausstattung ist nutzungsbedingt auf Verwaltung und medizinische Dienstleistung ausgerichtet. Es liegen Hinweise auf Gebäudeschadstoffe und risikobehaftete „Auffälligkeiten“ nach RÜV vor. Dies sind Risse im Material und Bauteil, Feuchtigkeit in der Wandsohle, Abplatzungen und Feuchtflecken sowie Schäden im Sandsteinsockel.

Gebäudeteile 3613-C und E wurden zunächst als Mannschaftsgebäude in den 1930 Jahren gebaut und später als Krankenhausgebäude umgenutzt worden. Fehlende Bauteildämmung mit 2-fach verglasten Alufenstern in Bezug auf den Wärmeschutz sowie Verdachtsmomente auf Gebäudeschadstoffe weisen auf weiteren Untersuchungsbedarf hinsichtlich einer Nachnutzung hin. Ebenso ist die Einschätzung der Befunde der RÜV-Gebäudebegehung mit „Risikobehaftung“ ohne Gefährdungspotential. Auch hier sind Risse, fehlende Dachziegel, Fugen und defekte Lüftungsgitter Grund für Wassereintritte mit Wasserschäden und Abplatzungen. Außerdem ist Korrosion der Konstruktion der Glasvordächer und Feuchtstellen im Fundamentsockel durch die Gutachter festgestellt worden.

Der Zustand der Gebäudeteile C-E wird als „mittel“ mit Bedarf der Sanierung bezeichnet. Überdies macht eine potentielle Nutzungsänderung Umbaumaßnahmen notwendig. Sanitäreinbauten, Abhangdecken und Bodenbeläge mit Linoleum, Fliesen und Teppich wurden teilweise erneuert, weisen aber Abnutzungsspuren überwiegend im Erdgeschoss auf. Technische Einbauten, wie Klimageräte, Elektroinstallationen (teils noch 110 V) und Brandmeldeanlagen müssen ersetzt werden, teilweise sind Aufputzkanäle die Regel. Die Nachnutzung der Sonderräume, wie z.B. der „X-Ray-Räume“ ist fraglich.

Auch der als „Lückenschließungsgebäude“ bezeichnete Gebäudeteil 3613-D aus den 1950er Jahren ist in einem „mittleren“ Gebäudezustand und sanierungsbedürftig. Die Mittelgangerschließung lässt ca. 6,50 m tiefe Patientenzimmer überwiegend mit Bädern zu. Im Erdgeschoss sind die ehemaligen Behandlungszimmer. Schadstoffverdachtsmomente, unzulänglicher Wärmeschutz und Bauschadeneinschätzung nach RÜV-Untersuchung sind vergleichbar („risikobehaftet“ - ohne Gefährdungspotential) mit den vorher beschriebenen Gebäudeabschnitten. Hier sind Risse an der Außenfassade und in der Kellerwand, Feuchteschäden im Keller (Technikraum), Wassereintritt am Dachausgang und Abplatzungen an der Traufe zu nennen. Die Einschätzung „mittel“ mit Sanierungsbedürftigkeit deckt sich auch hinsichtlich dem Bedarf an Erneuerung der technischen Einbauten mit den vorherigen Abschnitten. Das Treppenhaus wurde bereits erneuert.

Die Beheizung aller Gebäudeteile erfolgt durch Fernwärme und die Heizwärmeverteilung mit Flachheizkörpern. Teilweise sind Belüftungs- oder Klimaanlage vorhanden. Die Abschnitte verfügen jeweils über Personenaufzüge. Insgesamt wird eine Funktion der Gebäudeeinheit als Schallschutzriegel mit dem erhöhten Bedarf an Schallschutzmaßnahmen an der Ostfassade erkannt. Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Ensembles - mit Rückbau des Gebäudeteils D - muss auch diesen Aspekt des Schallschutzes berücksichtigen und mit dem Wachhäuschen 3613 als Ensemble betrachten.

Gebäude 3616 - Kapelle

Die Kapelle ist ein eingeschossiger Einraum aus Mauerwerksbau mit Stützrippen mit Satteldach und Eingangsvorbau. Hinter dem Altarsockel befinden sich abgetrennt zwei Nebenräume und Toiletten. Das 45°-Dach mit Naturschiefer-Eindeckung besitzt 6 Kleingauben und ein Türmchen. Die Grundmaße betragen 25,75 m mal 11 m bei einer Traufhöhe von 4,50 m und Firsthöhe von ca. 10 m. Die Belichtung erfolgt über symmetrische Fensterbänder, die teilweise mit einfachem Glasschmuck versehen sind. Der Bodenbelag besteht aus hellblauem Linoleum, die Putzwände sind weiß gestrichen und das sichtbare Dachtragwerk sowie die Dachuntersicht aus dunkelbraun gestrichenes Holz. Unter den Fenstern sind Heizungs-Konvektoren installiert, WC und Waschtisch sind vorhanden, das Innenmobiliar

hingegen fehlt. Die RÜV-Begehung ergab keine Gefährdung. Der Befund umfasst stellenweise leichte Rissbildungen und einen Riss auf der westlichen Giebelseite sowie im Windfang beiderseits der Tür. Die Holzschalung weist Undichtigkeiten auf, insbesondere wurden Feuchtestellen im Bereich der Gauben ausgemacht. Es wird empfohlen das Gebäudeschadstoffinventar labortechnisch zu untersuchen; hier ist ein Augenmerk auf Holzschutzmittel, PCB (abhängig von Materialbefunden) und bauphysikalische Überprüfung zu lenken. Der Zustand kann somit insgesamt als „mittel“ bezeichnet werden.

Gebäude 3617 -Ambulanzklinik mit Kantine und Heizzentrale

Die Ambulanzklinik weist eine typische 1950er Jahre Kubatur (Fertigstellung 1957) mit einer vertikalen Organisation mit Behandlungszimmern (Gebäudeteil A) und im Breitfuß (Gebäudeteil B) einem flachen, breitgelagerten Baukomplex mit Küche/Cafeteria im Erdgeschoss und Technikräumen im Kellergeschoss auf. Die Hüllfläche des 4-geschossigen Stahlbeton-Rasterbaus ist mit WDVS-gedämmtem Mauerwerk und Flachdach versehen. Die Außenmaße betragen 80 m mal 18 m, bei einer Traufhöhe von 10,75 m. Die Erschließung der Obergeschosse geschieht über das Haupttreppenhaus mit 2 Aufzugsanlagen, zwei weitere Fluchttreppen befinden sich an den Gebäudeenden. Durch Flure und Stichflure werden die teils auch innenliegenden Zimmer auf den Etagen erreicht. In der Abhangdecke ist Beleuchtung und Klimatisierung integriert, die Heizungskonvektoren befinden sich vor den Fenstern. Elektro-Aufputzkanäle mit 110V/230V Steckdosen und CAT Netzwerkanschlüssen, Brandmelde- und Lüftungsanlage sowie Waschbecken in den meist kleinen Räumen gehören zur technischen Ausstattung. Im Innenausbau sind PVC, Lino-leum und Teppich-Bodenbeläge, tapezierte Wände sowie Holztüren mit Stahl-Umfassungszargen verbaut. Somit ist ein guter Ausbauzustand vorhanden, der jedoch an seiner Nachnutzbarkeit gemessen werden muss. Der energetische Zustand ist aufgrund des 10 cm starken Steinwoll-WDVS und der Kunststoff-Isolierglasfenster als befriedigend (und damit überdurchschnittlich) zu bezeichnen. Die Einschätzung der Gebäudeschadstoffe wird vom HBA durch die üblichen Verdachtsmomente geprägt. Es wird empfohlen, durch Materialproben und Laboruntersuchungen den Verdacht je nach Abriss oder Nachnutzung zu überprüfen. Die RÜV Begehung ergab neben kleineren Rissen in der Fassade (unter Fensterbänken der Ostseite) und Vogelnestern in der Dämmung Haarrisse an Innenwänden und Risse an Bauteilübergängen. Im Außenbereich sind Feuchtestellen am Lastenaufzug und Abplatzungen im Bereich der Lichtschächte zu erkennen.

Der Gebäudeteil B hat eine Fläche von 84 m mal 20 m und eine Traufhöhe von 3,35 m. Im z. T. zweigeschossigen Untergeschoss befinden sich die Heizzentrale (Fernwärmeverteilung) mit Notstromaggregaten, Technik- und Lagerräume sowie die unterirdische Anbindung an das Gebäude 3713. Das Massivgebäude mit wärmegeädämmtem Außenmauerwerk (Fenster und WDVS) weist Abnutzungszustände auf. Die Dämmung des Flachdachs ist unbekannt, ein Stehfalzblech bildet die Dachhaut. Im Küchenbereich sind Wand und Boden gefliest, der Essbereich besitzt Teppichboden und tapezierte Wände. Die Ausstattung mit Küchengerät und Büffetmöbeln ist teilweise noch vorhanden. Somit sind Innenausstattung mit Heizung, Lüftung und Sanitär in einem guten Zustand.

In der Gesamteinschätzung beider Gebäudeteile wird der Zustand als mittel bis schlecht bewertet.

Gebäude 3618 – Sporthalle

Die zuletzt als Sporthalle genutzte ehemalige Exerzierhalle besitzt aufgrund der in den 1930er Jahren konstruierten und gut erhaltenen Dachkonstruktion mit gebogenen Leimholzbändern Denkmaleigenschaft. Die Spannweite beträgt rund 20 m auf einer Länge von 46,50 m. Lasten aus Dach und Wand werden von den Trägern des filigranen Stützrasters abgefangen, sodass an den Längsseiten das Dach noch lastfrei wie Schmetterlingsflügel aufgestellt werden können. Die Giebelwände besitzen hochformatige feingliedrige Fensterbänder, auf den Traufseiten sind im Norden bodentiefe und im Süden halbhohe ebenso feingliedrige Fenster mit Holzsprossen und Einfachglas eingesetzt. Durch diese Ausfachungen ist der Raum lichtdurchflutet, die Konstruktion offenliegend und durch seine Reihung gestaltbildend. Der eingeschossige Mauerwerksbau ist in einem schlechten Zustand, der einer grundlegenden Sanierung

bedarf. Dabei sind die Holzbinderkonstruktionen zu überprüfen, die bereits Risse aufweisen und ein 5-lagiges Pfettendach mit Naturschieferbelag tragen. Der Sportboden ist als Stabparkett ausgeführt. Nebenräume mit Umkleiden/WCs sind stark sanierungsbedürftig. Über die technische Ausstattung ist noch nicht viel bekannt, vermutlich hat nach der Umstellung auf Fernwärme auch keine weitere Sanierung stattgefunden.

Die schwarze Farbe des Klebers im Parkett weist auf eine mögliche Schadstoffbelastung (PAK) hin. Dieser kann auch in Abdichtungen vorkommen. In der Phase I Untersuchung werden zu den vom HBA festgestellten Schadstoffverdachten Materialuntersuchungen empfohlen und darüber hinausgehend Raumluf- und Staubuntersuchungen zu VOCs (Flüchtige organische Verbindungen) und SVOCs (Halbflüchtige organische Verbindungen). Außerdem sollten im Falle der Weiternutzung PCB und Holzschutzmittel untersucht werden. In der RÜV-Begehung wurden folgende Befunde festgestellt: die Hölzer weisen an mehreren Stellen Schwind- und Trocknungsrisse sowie eine Pfette eine Verdrehung um die Längsachse auf. Dadurch sind Feuchteinträge zu erkennen. Durch Risse und Fehlstellen in Mauerwerk und Putz sind Bauschäden zu erkennen, teilweise mit großflächigen Putzabplatzungen. Dabei sind Bereiche am Kamin, im Umkleidebereich und im Technikraum betroffen. An der Außenfassade wurden im Bereich der Gebäudetraufe, am Dachsprung und an der Stütze neben der Türe Risse und Abplatzungen festgestellt.

Es ist aber trotz des „sehr schlechten“ Zustands zu resümieren, dass die Grundsubstanz und insbesondere das Dachtragwerk nicht nur wissenschaftlich und kulturhistorisch erhaltenswert sind, sondern noch weitgehend intakt und in eine neue Nutzung überführt werden können.

Gebäude 3619 - Wilson Theater

Die ehemalige Reithalle wurde in den 1930er Jahren errichtet und das heute denkmalgeschützte Gebäude war nahezu baugleich mit Gebäude 3618, das sich 20 m weiter nördlich befindet. Bauliche Unterschiede mögen zunächst im Innenausbau mit Nebenräumen und einer Teilunterkellerung und einem heute nicht mehr vorhandenen Vorbau bestanden haben. Mitte der 1960er Jahre fand eine Umnutzung zum Theater statt. Bei diesem Umbau wurden die sogenannten Hetzerbinder von einer Unterdecke verdeckt. Während der Nutzung der US-Army erfolgte ein erneuter Umbau des Wilson Theaters in den Jahren 2009 bis 2011 unter der Leitung von Kessler de Jonge Architekten, Heidelberg. Im Rahmen dieser Grundsanierung in Höhe von ca. 1,8 Mio. € wurde die Dachkonstruktion wieder freigelegt. Eine Bestuhlung mit ca. 300 Sitzplätzen auf abfallendem Doppelboden und Bühne mit Vorhang sowie Beleuchtung, Akustikpaneele und eine verdeckte Beheizungseinrichtung mit geschlitzten Wandpaneelen sind vorhanden. Die Sanierung wurde vom HBA Heidelberg als Bauherrenvertretung für die US-Army koordiniert.

Die Abmessungen des Gebäudes werden mit 44 m mal 22,5 m bei einer Firsthöhe von 14,55 m angegeben. Im Eingangsbereich befinden sich im Erd- und Obergeschoss unsanierte Nebenräume. Weitere Nebenräume für Technik und eine Behindertentoilette sind neben der Bühne vorhanden; diese wurden jedoch in die jüngste Sanierung einbezogen. Der Mauerwerksverband ist nur in der nördlichen Längswand mit eingelassenen Fensterbändern versehen, die mit historisierenden Holzsprossenfenstern in 2-fach Verglasung versehen wurden. Fensteröffnungen am Ostgiebel wurden geschlossen. Die Sanitäranlagen sind hochwertig und ebenfalls 2011 erneuert worden. Die technische Ausstattung ist noch nicht bekannt. Die RÜV-Begehung ergab Risse an Pfetten und Kopfbändern im gesamten Dachraum sowie an Bindern über der Bühne. Feuchtestellen existieren an Pfetten, Kopfbändern und Bindern. Weiterhin sind Feuchtestellen am Kellermauerwerk und ein durchtrennter Unterzug im Kellerraum, sowie Feuchtestellen und Abplatzungen nahe der westlichen Giebelwand zu verzeichnen. Das HBA empfiehlt die Untersuchung des Schadstoffinventars nach Feststellung des Schadstoffverdachtes.

Der Zustand ist nur „gut“ und nicht sehr gut, weil es noch nicht untersuchte Bauteile und Schadstoffverdachte sowie unsanierte Nebenräume mit Wasserschäden gibt.

4.3.4 Übersicht Gebäudeschadstoffbelastung

Im Rahmen der „Phase 1-Untersuchung“ erfolgte vom HBA Heidelberg im Auftrag der BImA eine erste Untersuchung zu Gebäudeschadstoffen. Hierbei wurde die Gebäudesubstanz von EILING Ingenieure GmbH sowie der Verdacht auf das Schadstoffinventar vom Schadstoffgutachter Roth und Partner im November 2013 nach Aktenlage und Inaugenscheinnahme bewertet. Anhand visuell festgestellter Annahmen zu potentiell vorhandenen Gebäudeschadstoffen im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurde eine beprobungslose Gebäudeuntersuchung durchgeführt, die auch die vorhandene Datenlage berücksichtigt.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass in allen Gebäuden Schadstoffverdacht auf Asbest- und KMF-haltige Bauteile sowie PAK- und PCB-haltige Bauteile besteht. Darüber hinaus werden Schwermetalle, EOX (Extrahierbares organisch gebundenes Halogen), DDT (Dichlordiphenyltrichlorethan), Holzschutzmittel und Schimmelpilzbefall, VOC (Flüchtige organische Verbindungen) und SVOC (Halbflüchtige organische Verbindungen) vermutet. Es erfolgt eine Aufstellung des vermuteten Schadstoffinventars für jedes Gebäude und es werden Empfehlungen für vertiefende Untersuchungsspektren gegeben. Generell werden die festgestellten Verdachtsmomente auf Gebäudeschadstoffe vertiefend zu untersuchen sein.

Neben der Inventarisierung der in der orientierenden Untersuchung festgestellten Gebäudeschadstoffe wurde vom Gutachter eine erste Kostenschätzung für Entkernung und Rückbau durchgeführt. Diese Kostenaufstellung wird in der Phase 1-Untersuchung vom HBA generell für alle Gebäude durchgeführt und berücksichtigt nicht, ob ausgewählte Gebäude aufgrund von Denkmaleigenschaften oder ihres städtebaulichen Charakters erhalten werden sollen bzw. müssen. In der Kostenaufstellung, die in der Anlage Gebäudeuntersuchungen – Bausubstanz Erfassung und Erstbewertung (Phase 1) enthalten ist, sind zudem keine Gutachterkosten bei Nachnutzung oder Abriss enthalten.

Die vorgenannten Untersuchungsergebnisse wurden abschließend von der Oberfinanzdirektion Niedersachsen/Mull & Partner bewertet. Die Oberfinanzdirektion Niedersachsen (OFD Niedersachsen) ist zuständig für militärische Baumaßnahmen des Bundes bzw. der BImA und der NATO. Die OFD kommt dabei zu der Einschätzung, dass eine vertiefende Untersuchung zu den Gebäudeschadstoffen gemäß der Phase 2 erforderlich ist, um die Verdachtsmomente genauer zu bestimmen und somit eine genauere Bewertung zu erhalten.

Die gutachterliche Schadstoffbewertung (Phase 2 Untersuchung) wurde vom HBA Heidelberg beauftragt und durch das Ingenieurbüro Arcadis durchgeführt. Die Endfassung wurde Ende Dezember 2016 vorgelegt (Arcadis 2016). Das Untersuchungsprogramm wurde in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg und der BImA erarbeitet und berücksichtigt auch Ergebnisse des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Relevant war hierbei, dass die vertiefende Gebäudeschadstoffuntersuchung (Entnahme und labortechnischer Untersuchung von verschiedenen Materialproben) nur für die Bestandsgebäude auf dem Areal durchgeführt wurde, die zum Erhalt vorgesehen sind bzw. für die ein Erhalt geprüft wurde.

Auf Basis des Untersuchungskonzepts wurden technische Erkundungen durchgeführt, welche dazu dienen, die Verdachtsmomente zu überprüfen. Im Falle baugleicher Typen sind gemäß Untersuchungskonzept Analogieschlüsse vorgesehen. In Summe wurden hinsichtlich der Schadstoffe Asbest, PAK, PCB, PCP/ Lindan sowie DDT 94 händische Proben entnommen und ausgewertet.

Hinsichtlich der Asbestbelastung hat sich laut Gutachten für die weitere Nutzung keine Einschränkung ergeben, im Falle des Abbruchs ist auf einen zerstörungsfreien Ausbau hinzuwirken und die Baustoffe sind fachgerecht zu entsorgen. Die Belastung mit DDT liegt in allen Proben unter dem Grenzwert, es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Falle der Nachnutzung. Bei Abbruch werden Kernbohrungen zur Bestimmung der Gesamtbelastung und

die Erarbeitung eines Sanierungsplans empfohlen. Auch hinsichtlich der Nachnutzung besteht durch den Schadstoff KMF keine Einschränkung, im Falle des Abbruchs greifen allerdings Schutzvorgaben. Aus PAK und PCB-haltigen Baustoffen resultieren für die Nachnutzung keine Restriktionen, Ausbau- und Entsorgungsvorgaben sind zu beachten. Zusammenfassend besteht aus Sicht des Gutachterbüros keinerlei Einschränkung für die Nachnutzung der für den Erhalt vorgesehenen Gebäude (Arcadis 2016). Sowohl die Stellungnahme als auch der Prüfvermerk der OFD NI bestätigen diese Einschätzung (OFD NI 2016).

Nach Einschätzung des Sachverständigen der NH|ProjektStadt ist die Vorgehensweise der von der BImA beauftragten Gebäudeschadstoffuntersuchung jedoch nicht durchgängig nachvollziehbar und teilweise lückenhaft. Eine Beurteilung, ob Analogieschlüsse auf nicht untersuchte Gebäude gemäß Typisierung geeignet sind, fehlt. Somit sind auf der Betrachtungsebene der Einzelobjekte die Aussagen der Phase 2 weitgehend substantiell wenig aussagekräftig. Die NH|ProjektStadt empfiehlt daher im Rahmen der voraussichtlichen Instandsetzung der zum Erhalt vorgesehen Gebäude in Bezug auf die geplante Nutzung der Gebäude ergänzende individualisierte Analysen durchzuführen. Auch in Bezug auf die geplanten Gebäuderückbauten sollten vor Beginn der Abbrucharbeiten Schadstoffsanierungskonzepte mit Kostenregelungen vorgesehen werden. Die Durchführung der Abbrucharbeiten sollte dann durch zertifizierte Fachfirmen durchgeführt werden.

4.3.5 Energetischer Zustand

Überwiegend sind die Gebäude ungedämmt und auch der letzte Sanierungsstand aus den 1980er Jahren hat wenige Verbesserungen gebracht. Die vorgefundenen Fenster stammen zwar nicht mehr aus dem Erbauungsjahr (also den 1930er oder 1950er Jahren), es handelt sich um doppelverglaste Aluminium- oder Kunststofffenster aus den 1980er Jahren. Steildachflächen kommen nicht im gedämmten Zustand vor, auch die Dämmung der Kellerdecken und obersten Geschossdecken als energetische Ertüchtigung wurde nur in Ausnahmefällen durchgeführt. Die Dämmung der Außenwand ist in Ausnahmefällen anzutreffen, z.B. in Form eines 10 cm starken WDVS am Zentralen Krankenhaus Gebäude 3617, sowie an den Mannschaftsgebäuden 3623 und 3624. In den 1980er Jahren wurde die Beheizung der Gebäude von Heizöl (zuvor Kohle) auf Fernwärme umgestellt, was vermutlich dazu geführt hat, dass neben dem Fensteraustausch kaum wärmedämmende Maßnahmen durchgeführt wurden. Die am Gebäudestandort rauchgas- und emissionsfreie Beheizung durch Fernwärme hat wegen der vielfach fehlenden Dämmung der Gebäudehüllflächen einen hohen Energiebedarf. Sicherlich ist diese heutige Sichtweise von Klimaschutz- und Energiesparabsichten geprägt, aber an diesem Anspruch gemessen, ist die energetische Qualität auch der ausgetauschten und mittlerweile 15-30 Jahre alten Fenster (Ausnahme Gebäude 3617), als schlecht und nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen.

Die als zu erhaltend genannten Gebäude sind sämtlich in Struktur, Konstruktion und Kubatur derart verschieden, dass sich, auch bei der unter Denkmalschutz stehenden Holzdecke und des Ensembles aus den 1930er Jahren, keine einheitlichen Dämm-Maßnahmen durchführen lassen. Aber es ist sicherlich möglich, gebäudespezifischen Lösungen zu untersuchen, die ggf. mit der Schadstoffsanierung einhergehen und den Nutzungsabsichten des Gebäudes Rechnung tragen. Ein Fachgutachten zu den energetischen Potenzialen der Gebäude wurde bisher nicht durchgeführt, wird jedoch im Vorfeld der Gebäudesanierungen von der NH ProjektStadt empfohlen.

4.3.6 Bauzustandsbewertung

In der Zusammenfassung der vorangegangenen Kapitel 4.3.3 bis 4.3.5 erfolgt die Bewertung des Bauzustands der Gebäude und ist dem Plan 4.3.4 zu entnehmen. Der Bestand wurde von der NH|ProjektStadt und der Arge metris architekten | 711LAB aufgrund der vorliegenden Bestandsuntersuchungen und der Bestandsbegehungen bewertet.

Die Gebäudezustandsbewertung wurde nach fünf Kategorien vorgenommen:

- Sehr gut
- Gut
- Mittel
- Schlecht
- Sehr schlecht

In der Gebäudebeschreibung unter Kapitel 4.3.3 wird der Zustand der sieben Schwerpunkt-Gebäude beschrieben und die Einschätzung begründet. Dabei sind auch die Ergebnisse aus der RÜV-Begehung und der Gebäudesubstanz- und Schadstoffbewertung mit eingeflossen.

Sehr gut: Keines der Gebäude kann dieser Kategorie zugeordnet werden.

Gut: In diese Kategorie wurde als einziges Gebäude das Theater (3619) vorbehaltlich der abschließenden Untersuchungen eingeteilt.

Mittel: Diese Kategorie ergibt sich für die Verwaltungsgebäude 3607 und 3609, die Kapelle (3616), den 4-geschossigen Gebäudeteil vom Zentralen Krankenhaus (3617), die Wohngebäude 3623 sowie 3624 und das Gebäude 3611.

Schlecht: Dieser Zustandsbewertung entsprechen die Gebäudeteile C-E des Krankenhausgebäudes Karlsruher Str. (3613), der eingeschossige Gebäudeteil des Zentralen Krankenhausgebäudes 3617, sowie die meisten Gebäude im westlichen Areal, wie die Poststelle/Lager (3601), die Mannschaftsgebäude 3610 und 3612, Wohngebäude 3622, Administration 3625, Kindergarten 3628 sowie alle restlichen Gebäude und Kleingebäude.

Sehr schlecht: Von den zu erhaltenden Gebäuden wurde die Turnhalle 3618 aufgrund des Sanierungsrückstands sowie die nördlichen Gebäudeteile A+B vom Krankenhausgebäude 3613 in diese Kategorie eingeordnet. Außerdem sind das Casino 3608, das Bürogebäude 3629 und die Squashhalle 3640 in einem sehr schlechten Bauzustand.

Weitere Informationen sind den Gebäudedatenblättern im Anhang (siehe Anlage Gebäudeuntersuchungen, Gebäudedatenblätter von NH für Geb. 3603ff.) zu entnehmen.

4.3.7 Bewertung der Nachnutzbarkeit

Wie bereits einleitend zum Kapitel 4 Bestandanalyse beschrieben, wird grundsätzlich nicht von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung als Krankenhausstandort ausgegangen. Dies gilt auch für die Gebäude, die aufgrund ihrer architektonischen oder stadtbildprägenden Eigenschaften als erhaltenswert erscheinen. Daher wurde von NH|ProjektStadt und der Arge Metris Architekten | 711LAB ergänzend zu der reinen Gebäudezustandsbewertung auch eine Abschätzung zur Nachnutzbarkeit der Gebäude, hier mit besonderer Betrachtung der sieben Schlüsselgebäude 3607, 3609, 3613, 3616, 3617, 3618 und 3619 im östlichen Geländeteil vorgenommen. Im Rahmen dieser Betrachtung erfolgte eine Einschätzung, ob eine Nachnutzungen für die einzelnen Gebäude in Frage kommen könnte. Kostenberechnungen für Umbauten oder Sanierung sind in diesem Bewertungsschritt noch nicht erfolgt.

Schlüsselgebäude

Für die Bürogebäude 3607 und 3609 werden gute Nachnutzungspotentiale unterstellt, vorausgesetzt es erfolgt eine Schadstoffsanierung und die Behebung der Sanierungsmängel. Auch das Gebäude 3613 scheint für verschiedene Nachnutzungen geeignet. Ein Rückbau des mittleren Gebäudeteils D, welches in den 1950er Jahren nachträglich im Gebäuderiegel ergänzt wurde, wäre möglich. Wie schon in Abschnitt 4.3.3 angesprochen, spielt der Lärmschutz bei dem Gebäude 3613 jedoch eine wichtige Rolle.

Anders verhält es sich bei dem Zentralen Krankenhausgebäude 3617. Das markante Gebäude im Zentrum der Konversionsfläche prägt aktuell wesentlich den Charakter des Areals. Die Gebäudetiefe des 4-geschossigen Gebäudeteils sowie auch die Bruttofläche sind als sehr schwierig zu bewerten, um eine tragfähige Nachnutzung des gesamten Gebäudekomplexes zu realisieren. So sind die Flächen z.B. ungeeignet für eine Wohnnutzung. Die Weiterentwicklung des Gebäudes würde somit maßgeblich von der „Anwerbung“ eines geeigneten Nachnutzers abhängen, der das Gebäude wirtschaftlich betreiben könnte. Nachfrage nach einer medizinischen Nachnutzung – gemäß der bisherigen Nutzung als Krankenhausgebäude – besteht nicht. Somit ist eine Nachnutzbarkeit von Gebäude 3617 eher sehr fraglich.

Ein sehr interessantes Gebäude bildet die Kapelle (3616). Da keine Einbauten einer Kirche vorhanden sind, wären diverse Nachnutzungsansätze denkbar. Aufgrund der zentralen Lage auf der Konversionsfläche wäre beispielsweise eine öffentliche Nutzung denkbar. Auch durch die Nähe zu Theater und Sporthalle sind gemeinsame Nachnutzungspotentiale möglich.

Allein aufgrund ihrer Denkmaleigenschaften sind die Sporthalle (3618) sowie das Wilson Theater (3619) zu erhalten. Die Definition einer Nachnutzung dieser Gebäude ist daher generell erforderlich. Der neuwertige Zustand des Theaters, bis auf die Nebenräume, würde auf den ersten Blick eine unmittelbare Nachnutzung andeuten. Allerdings fehlen nach Einschätzung der Fachexperten geeignete Nebenräume für eine zivile Nachnutzung als Theater oder Kulturraum. Bei der Sporthalle stellt eher der aktuell sehr schlechte Bauzustand eine Einschränkung dar. Dennoch bietet gerade dieses Gebäude nach einer durchgreifenden Sanierung viele Entwicklungspotentiale. Wichtig für den Denkmalschutz ist die Beibehaltung einer großräumigen Nutzung.

Weiterer Gebäudebestand

Die Gebäude im westlichen Teil der Konversionsfläche bieten kein dauerhaftes Nachnutzungspotential. Ob ggf. vereinzelt eine temporäre Zwischennutzung denkbar wäre, ist im weiteren Planungsprozess abzuwägen, stellt jedoch keinen eigenen Prüfbestandteil im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen dar.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keines der Gebäude unmittelbar nachnutzbar ist. Dies begründet sich neben dem eher mittleren bis schlechten Bauzustand der meisten Gebäude v.a. auch mit der spezifischen Vornutzung. Eine zusammenfassende Einschätzung der Nachnutzbarkeit der Gebäude ist im Plan 4.3.5 dargestellt. Für die Gebäude, die nachnutzbar erscheinen, werden im weiteren Planungsprozess jedoch neben den ergänzenden Gebäudeuntersuchungen auch konkretere Untersuchungen zur Umbaumöglichkeit inklusive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgeschlagen.

4.3.8 Stärken und Schwächen bezüglich des Gebäudebestands

Insgesamt lassen sich bei der Betrachtung des Gebäudebestands deutliche Schwächen des Gebäudebestands feststellen. Zunächst bestehen Substanzschwächen aufgrund der Befunde der Bauzustandsbeurteilung und der aufgezeigten Gebäudeschadstoffverdachte. Hier sollten vertiefende Untersuchungen veranlasst werden. Es ist damit zu rechnen, Gebäudeschadstoffsanierungen durchführen zu müssen. Weiterhin besteht Handlungsbedarf im Instandsetzungs-, überwiegend aber Modernisierungs- oder Sanierungsbereich. Auch energetisch besteht zumindest mittelfristig Ertüchtigungsbedarf. Insgesamt erscheint allein aufgrund der Zustandsbewertung eine Vielzahl von Gebäuden insbesondere im westlichen Teil der Konversionsfläche nicht nachnutzbar.

Des Weiteren ist die Funktion der Gebäude stark auf eine Krankenhausnutzung ausgerichtet, damit wäre jedoch eine direkte zivile Nachnutzung stark eingeschränkt. Dies trifft insbesondere auf die Gebäude im westlichen Konversionsgebiet zu. Besonders problematisch für eine Nachnutzung ist das Zentrale Krankenhausgebäude, da hier Innen- und

technischer Ausbau in anderer Funktion – durch große Raumtiefen und innenliegende Zimmer- nicht ohne weiteres nachnutzbar wäre. Die östlichen Gebäude auf der Konversionsfläche weisen zwar ebenfalls großen Sanierungsbedarf auf, bieten jedoch verschiedene Nachnutzungspotentiale. Die Verwaltungsgebäude sind nach Anpassungen auf deutschen Standard und Schaffung zeitgemäßer Arbeitsplatzanordnungen oder sogar für Wohnnutzung nach entsprechender Sanierung nachnutzbar. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude sind zu erhalten, der große Sanierungsrückstau bei der Sporthalle zu beheben. Für die zum Erhalt vorgesehenen Gebäude ist eine geeignete zivile Nachnutzung zu definieren.

Eine Stärke des Gebäudebestands liegt in deren identitätsstiftenden Eigenschaften. Sowohl die beiden denkmalgeschützten Hallen im Süden als auch die als erhaltenswert klassifizierten Gebäude im Osten des Areals tragen bei einer zivilen Nachnutzung zur Charakterbildung des neuen Quartiers bei. Insbesondere das Wilson Theater wäre aufgrund des guten Bauzustands schnell nachnutzbar. Die Untersuchungen der als erhaltenswert eingestuften Gebäude hat deren Nachnutzbarkeit hinsichtlich der Gebäudeschadstoffsituation insgesamt bestätigt. So besteht für keines der untersuchten Gebäude Nutzungsrestriktionen durch erhöhte Schadstoffbelastungen. Allerdings werden dennoch ergänzende gebäudebezogene individuelle Schadstoffuntersuchungen und Schadstoffsanierungskonzepte empfohlen, um v.a. die uneingeschränkte Nachnutzbarkeit sicherzustellen sowie das Kostenbudgets frühzeitig einzuplanen.

4.4 Nahversorgung

Wie bereits in Abschnitt 3.5.3 – Nahversorgungskonzept (Stadt Heidelberg 2012, Nahversorgungskonzept, S. 133f. bzw. Nahversorgungsbericht 2017) beschrieben, ist die Nahversorgungssituation im Umfeld der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital gut. In unmittelbarer Nähe des Konversionsgeländes befindet sich im Stadtviertel Rohrbach-Hasenleiser ein kleiner Nahversorgungsbereich. Der zentrale Bereich liegt auf der südlichen Seite der Freiburger Straße zwischen Lahrer Straße und der Straße Kolbenzeil. Das Einzelhandelsangebot wird durch verschiedene Betriebe gebildet, wobei ein Discounter mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit prägend ist. Ergänzt wird das Angebot durch einen Bäcker, eine Apotheke einen Zeitschriftenladen, eine Reinigung sowie ein Café (siehe Kartendarstellung 4.4). Hier befindet sich zudem auch das Quartiersbüro des Quartiersmanagements Hasenleiser, ein Geldinstitut sowie ein Pflegedienst. Darüber hinaus existieren im Hasenleiser weitere Nahversorgungsangebote wie u.a. ein Bäcker an der Kolbenzeil. Mit diesem bestehenden Angebot wird ein noch hinreichendes Grund- und Nahversorgungsangebot für die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche gewährleistet, da eine gute fußläufige Erreichbarkeit besteht. Die Verkaufsfläche des Discounters birgt jedoch aufgrund der geringen Größe ein Risiko in der Bestandssicherheit. Auch werden im Nahversorgungskonzept städtebaulich-gestalterische Mängel des öffentlichen Raums und der architektonischen Gestaltung aufgezeigt.

Als weitere Nahversorgungsmöglichkeit dient Rohrbach-Markt in ungefähr 500 Meter Entfernung Richtung Nordosten. Innerhalb dieses zentralen Bereiches sind ca. 15 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Ergänzungssortiment zu verzeichnen, inklusive einem kleinen Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft. Durch die hohe Angebotsdichte und die geeignete Angebotsvielfalt wird dieser zentrale Bereich gut von der Bevölkerung aus dem Stadtteil und sogar aus angrenzenden Stadtteilen wie der Südstadt angenommen.

Ein großer Supermarktstandort befindet sich im Norden des Stadtteils Rohrbach an der Grenze zur Südstadt in der Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße (Rewe und Aldi). Ergänzt wird das Angebot durch einen Drogeriemarkt. Die Entfernung zum Konversionsgebiet Rohrbach-Hospital beträgt fußläufig ca. einen Kilometer.

Als dezentraler Standort ist das südlich gelegene Gewerbegebiet Rohrbach-Süd zu bezeichnen. Das dort angesiedelte SB-Warenhaus (Kaufland) bindet in hohem Maße Kaufkraft nahversorgungsrelevanter Branchen und wurde

im Nahversorgungskonzept als nicht funktionsadäquat beschreiben. Das Gewerbegebiet ist circa 1,1 Kilometern Fußweg von der Konversionsfläche entfernt.

4.4.1 Stärken und Schwächen bezüglich der Nahversorgung

Die derzeitige Versorgungssituation im Umfeld der Konversionsfläche kann als gut bezeichnet werden. Der Bedarf, der durch eine zivile Nachnutzung des Gebietes insbesondere zu Wohnzwecken entstehen würden, kann durch bestehende Angebote außerhalb des Gebietes gedeckt werden. Vorrangiges Ziel ist es daher, die bestehenden Standorte zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Ergänzung bei der Konversionsflächenentwicklung zu schwächen. Dies gilt insbesondere für den zentralen Bereich an der Freiburger Straße. Eine behutsame Ergänzung mit kleineren Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäften ist jedoch denkbar, ebenso die Ansiedlung eines Bäckers, eines Dienstleistungsgeschäfts oder von Gastronomie.

Die geringe Verkaufsfläche des Discounters an der Freiburger Straße ist als kritisch zu bezeichnen, weil ein Fortbestand zumindest latent gefährdet ist. Daher sollten sowohl aus der Konversionsentwicklung heraus, wie auch im Rahmen des Quartiersmanagements Hasenleiser, Maßnahmen zur Stärkung sowie Sicherung des Standortes definiert werden. Denkbar sind hier z. B. die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Verbesserung der Zugänglichkeit. Bei der Stabilisierung des Zentrums soll das Quartiersmanagement Hasenleiser unterstützend tätig sein.

Als deutliche Funktionsschwäche ist jedoch die Vernetzung und Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil zu nennen. Hier sind im Zuge der Konversionsflächenentwicklung wie auch bei der Stadtteilentwicklung insgesamt weitere Maßnahmen v. a. für die Fuß- und Radwegevernetzung, wie auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV zu ergreifen.

4.5 Soziale Infrastruktur

In der direkten Umgebung zum Konversionsgebiet Rohrbach-Hospital befinden sich zwei Kinderbetreuungseinrichtungen, vier Spielplätze, drei Kirchen bzw. Gemeindehäuser sowie die Einrichtung der Lebenshilfe Heidelberg. Im Umfeld befinden sich weitere Einrichtungen für Senioren und Kinderbetreuungen sowie die Internationale Gesamtschule Heidelberg. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Sporteinrichtungen (siehe Kartendarstellung 4.5).

Aus dem Stadtteil Rohrbach sowie dem unmittelbaren Quartier Hasenleiser heraus, besteht nach Aussage des Kinder- und Jugendamtes der Stadt Heidelberg aktuell kein Bedarf für Kinderbetreuungseinrichtungen. Bedarfe für entsprechende Betreuungsangebote werden sich jedoch zwangsläufig bei der zivilen Nachnutzung der Konversionsfläche Hospital für eine Wohnnutzung ergeben, sodass dann mindestens eine neue Einrichtung auf dem Gelände vorzusehen ist.

Die Internationale Gesamtschule Heidelberg (IGH) wurde 1976 gegründet und ist aufgrund ihrer Größe sowie ihrer Schulform, eine der prägendsten Einrichtungen im Stadtteil Rohrbach. Die städtische Ganztagschule ist die größte Schuleinrichtung in Heidelberg und bietet ca. 1.800 Schülern aus rund 60 Nationalitäten und 160 Lehrkräften aus dem Stadtgebiet sowie über die städtische Grenze hinaus Platz. Die Schulgebäude wurde bis Ende 2015 grundlegend saniert. Des Weiteren wurde das Schulgelände eingezäunt, um die häufigen Ruhestörungen, Sachbeschädigungen und unterschiedlichen Ordnungswidrigkeiten außerhalb der Schul- bzw. Öffnungszeiten auszuschließen.

Die Lebenshilfe ist an der Freiburger Straße direkt angrenzend an die Konversionsfläche mit einer Werkstatt, einem Kindergarten und einer Kinderkrippe vertreten. Seitens der Lebenshilfe besteht Bedarf für eine Erweiterung des Werkstattgebäudes in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude um ca. 600 m². Des Weiteren

wird eine Vergrößerung der Flächen für die Anlieferzone östlich des Werkstattgebäudes gewünscht.

Die Turn- und Sportgemeinde Heidelberg-Rohrbach (TSG Rohrbach) ist mit ca. 3.000 Mitgliedern der größte Sportverein in Heidelberg. Neben dem Leistungs- und Breitensport betreibt die TSG eine eigene Kindersportschule (bestehend aus zwei Bewegungsskrippen und einem Sportkindergarten) sowie ein Vereins-Fitnessstudio im Heidelberger Stadtteil Rohrbach. Auf dem im westlichen Areal an der Bahnstrecke liegenden Gelände wurde im Juli 2016 die neue Erlenweghalle eingeweiht. Der Neubau wird auch für den Schulsport der IGH mitgenutzt, steht aber hauptsächlich dem Freizeitsport zur Verfügung. Mit der Sporthalle soll ein Raum geschaffen werden, in dem sich Menschen verschiedener Generationen aus dem Stadtviertel begegnen sollen. Dies wird auch im Titel der Anlage deutlich: „Kinder-, Jugend- und Seniorensportzentrum“. Die TSG wird mit ihren Angeboten als besonders wichtige Institution wahrgenommen. Mehrere hundert Mitglieder kommen aus dem Hasenleiser.

Als weitere wichtige soziale Einrichtung fungiert das Quartiersmanagement Hasenleiser, welches von der Stadt Heidelberg beauftragt wurde. Das auf Basis eines Gutachtens empfohlene Quartiersmanagement soll insbesondere die Entwicklung einer Quartiersidentität fördern und gemeinwesensorientierte Sozialstrukturen aufbauen (vgl. Kapitel 3.5.6). Als zentrale Anlaufstelle und Treffpunkt im Hasenleiser wurde das Quartiersbüro in der Freiburger Straße 21 eingerichtet (vgl. Quartiersmanagement Hasenleiser 2017).

Das Angebot an Spielplätzen oder qualitativ hochwertigen Parkanlagen mit Aufenthaltsqualität ist im Umfeld des Untersuchungsgebiets eher gering. Es sind zwar einige Spielplätze vorhanden, die jedoch Gestaltungsdefizite aufweisen oder einfach in die Jahre gekommen sind. Daher soll bei der Nachentwicklung des Areals die Schaffung einer größeren zusammenhängenden Grünfläche angestrebt werden, die auch die Defizite im Umfeld mit ausgleichen würde. Im Stadtteil Rohrbach befindet sich lediglich ein Bürgertreffpunkt, der weitestgehend dem Quartier am Turm zugeordnet ist. Es wird daher der Bedarf nach Schaffung einer entsprechenden Einrichtung gesehen, die schwerpunktmäßig Treffpunkt für Bürger des Stadtviertels Hasenleiser sein sollte sowie eine Schnittstellenfunktion zu der Neuentwicklung des Konversionsgebietes bildet.

4.5.1 Stärken und Schwächen bezüglich der sozialen Infrastruktur

Als Funktionsschwäche ist zu bezeichnen, dass einzelne Bedarfe an sozialer Infrastruktur, die durch eine zivile Nachnutzung mit Wohnschwerpunkt entstehen würden, nicht durch das bestehende Angebot außerhalb des Gebietes gedeckt werden können. Es muss daher u.a. eine Einrichtung der Kinderbetreuung neu geschaffen werden, um die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu gewährleisten.

Des Weiteren ist als Identifikationspunkt auch die Schaffung eines Bürgertreffpunktes wünschenswert, um die Integration der neuen Bewohner sowie die Einbeziehung der umliegenden Wohnbevölkerung zu erreichen. Die Einrichtung des Quartiersmanagement Hasenleiser in räumlicher Nähe zur Konversionsfläche Rohrbach-Hospital stellt einen ersten Baustein zu einer solchen Vernetzung und Einbeziehung des Hasenleisers, der Konversionsfläche Hospital sowie dem Stadtteil Rohrbach dar.

Die Abdeckung von Erweiterungsbedürfnissen der Einrichtung Lebenshilfe ist zu berücksichtigen, ebenso wie ggf. die Ergänzung weiterer soziokultureller Angebote in vorhandene Gebäude auf dem Konversionsgelände (z.B. die wirtschaftliche Nachnutzung und somit Erhalt des denkmalgeschützten Theatergebäudes).

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 Angaben zu den Medien Fernwärme, Strom, Gas und Wasser wurden von den Stadtwerken Heidelberg vorgenommen; die Betrachtungen zum Abwasserskanalsystem beruhen auf Unterlagen des Staatlichen Hochbauamtes Heidelberg (vgl. Stadtwerke Heidelberg 2014, Staatliches Hochbauamt 2007, siehe Kartendarstellung 4.6.1 und 4.6.2). Im Folgenden sind weitere Rahmenbedingungen zu den vorhandenen Medien genauer ausgeführt:

Fernwärme:

- Das Konversionsgebiet ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen.
- Vier Versorgungsleitungen befinden sich im Haubenkanal. Sie sind grundbuchlich gesichert und nicht zur Umlegung vorgesehen.
- Bei der bestehenden Leitung (quer über das Gebiet Nord-Süd verlaufend) ist vorgesehen den ausgewiesenen Schutzstreifen (von derzeit 0,75 m) auf 4,5 m beidseitig der Leitungssachse zu verbreitern (siehe Karte 4.6b).
- Für die Dauer des Betriebs der Versorgungsleitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen in dem Schutzstreifen errichtet werden. Des Weiteren dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder eine Erweiterung der Versorgungsleitung beeinträchtigen oder gefährden können.

Strom/Kabel:

- Zwei Mittelspannungskabel (20 Kilovolt) und zwei Fernmeldekabel sind vorhanden.
- Es ist keine Sicherung der Kabelanlagen notwendig, da es sich um einen Hausanschluss zur bestehenden US-Kundenstation handelt.

Gas:

- Hausanschlussleitung DN (Nenndurchmesser) 80 St. vorhanden.
- Es ist keine Sicherung der Hausanschlussleitung notwendig, da es sich um Anschlussleitung zur Kundendruckregelanlage (Gasdruckregel- und Messanlage) handelt.

Wasser:

- Hausanschlussleitung DN 250 GGG (globulare Grauguss-Rohre) vorhanden.
- Es ist keine Sicherung der Hausanschlussleitung notwendig, da es sich um Anschlussleitung (Übergabe an die US-Wasserversorgung) handelt.

Abwasserskanalsystem:

- Die nachfolgenden Zustandsaussagen basieren auf Schadensdokumentation und Sanierungsempfehlung aus dem Jahr 2007. Basis der Schadensdokumentation bzw. Sanierungsempfehlung ist die TV-Befahrung und hydraulische Berechnung, die im Auftrag der US-Streitkräfte erstellt wurde.
- Der Zustand des Kanals im Bereich der östlich gelegenen Gebäude ist sanierungsbedürftig.
- Der Kanal im westlichen Geländebereich (zur Kolbenzeil) ist ebenfalls sanierungsbedürftig.
- Die Kanäle sind an zwei Anschlusspunkten an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen: Kolbenzeil und Karlsruher Straße
- Etwa in der Nord-Süd-verlaufenden Mitte des Geländes verläuft die Grenze der Entwässerung in Richtung Ost bzw. West.

4.6.1 Stärken und Schwächen der technischen Infrastruktur

Im Ergebnis der Beurteilung der technischen Infrastruktur zeigen sich sowohl funktionale Missstände bezüglich der Struktur der technischen Infrastruktur als auch Substanzschwächen bezüglich des Zustandes der Anlagen. Aufgrund der überwiegenden Konzipierung der Versorgungsleitungen als Ringerschließungssystem, werden die vorhandenen Leitungen für Strom, Gas und Wasser bei der zivilen Nachnutzung nicht nutzbar sein. Das Versorgungsnetz muss daher neu aufgebaut werden. Es kann jedoch eine Neuerschließung über vorhandene umgebende Netze erfolgen.

Die Lage der grundbuchlich gesicherten Hauptfernwärmeleitung mit Verlauf über das Konversionsgelände stellt bei der Nachentwicklung eine Einschränkung dar. Zwar wäre es möglich, die Leitung zu verlegen, jedoch mit sehr hohem und damit unverhältnismäßigem Kostenaufwand. Aus diesem Grund wird derzeit von einer Verlegung seitens der Stadt Heidelberg wie auch des Leitungseigentümers, Stadtwerke Heidelberg, abgesehen. Die Ausweitung des Schutzstreifens und die Nichtüberbaubarkeit sind somit bei allen Planungsüberlegungen zu berücksichtigen.

Auf Basis des Rahmenplanentwurfs wurde durch die Stadtwerke Heidelberg eine Zielnetzplanung (Stand 12.05.2016) erarbeitet, die auch Aussagen über zu erhaltende Infrastrukturen bzw. benötigte Neubauten und ihre Dimensionierung macht. Die Zielnetzplanung ist im weiteren Verfahren an die durch die Fachplanung angemeldeten Leistungsbedarfe anzupassen.

Um die gewünschte Vernetzung des Gebiets zu verbessern, soll eine im Norden an das Gebiet angrenzende bestehende Trafostation der Stadtwerke Heidelberg verlegt werden. Mit der Verlegung der Trafostation besteht die Möglichkeit, eine neue Fuß- und Radwegeverbindung in der Verlängerung der Erbprinzenstraße über die Ortenaustraße herzustellen.

4.7 Freiflächen und Baumbestand

4.7.1 Flächenanteile

Das Untersuchungsgebiet Rohrbach-Hospital ist 95.078 m² groß. Der Anteil der versiegelten Flächen ist sehr hoch und beträgt ca. 70 % der Gesamtfläche. Dagegen ist jedoch eine eher geringe Bebauungsdichte (10.410 m² durch Hauptgebäude, 8.285 m² durch Nebengebäude) festzustellen. Ursache des hohen Versiegelungsgrades ist dabei der hohe Anteil an versiegelten Verkehrsflächen (asphaltierte Straße und Wege sowie Parkplatzfläche mit 48.635 m²). Der Anteil der Freifläche beträgt demnach lediglich knapp 30 % an der Gesamtfläche, was 27.748 m² entspricht.

4.7.2 Freiflächen

Auf der Konversionsfläche:

Das Gebiet weist durch die Parkplätze, Straßen und Gebäude einen hohen Versiegelungsgrad auf (siehe Kartendarstellung 4.7.2.1 und 4.7.2.2). Zwei größere zusammenhängende Freiflächen sind auf dem Gelände vorhanden: die Wiese mit dem Hubschrauberlandeplatz und die grüne Fläche mit altem Baumbestand westlich des Gebäudes Nummer 3609. Die Wiesenfläche des Hubschrauberlandeplatzes wird durch Zierrasen geprägt, der jedoch in einem ungepflegten Zustand aufgrund ausstehender Mäharbeiten ist. An den Rändern dieser Fläche ist Baumbestand und Buschwerk zu finden. An der östlichen Seite des Rasens ragt die Asphaltfläche des Hubschrauberlandeplatzes hinein. Die Grünfläche westlich von Gebäude 3609 wird als grasreicher Ruderalflur bezeichnet auf dem verschiedene Bäume oder Baumgruppen stehen. Auch hier wurde aufgrund der Rückgabe der Fläche durch die US-amerikanischen Streitkräfte keine Grünpflege mehr in den vergangenen Monaten durchgeführt (vgl. BIOPLAN 2014). Gebietsprägende Bäume entlang der Karlsruher Straße, der Freiburger Straße und der Kolbenzeil rahmen das Areal (Anlage bioökologisches Gutachten BIOPLAN Rohrbach-Hospital).

Direkte Umgebung:

In der Umgebung des Untersuchungsgebietes sind wenige öffentliche Grünflächen vorhanden. Das Sportgelände und das Schulgelände sind gebietsprägende Freiräume, die von der Bevölkerung genutzt werden, aber eingezäunt sind und damit nicht immer zur Verfügung stehen. Circa 250 m südlich des Konversionsgebiets Rohrbach-Hospital beginnen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.7.3 Geologische und hydrologische Gegebenheiten des Gebietes

Heidelberg Rohrbach liegt im östlichen Randgebiet des Oberrheingrabens. Die östliche Rheingrabenhauptstörung 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. Die Rheinebene fällt vom Gebirgsrand nach Nordwesten zum Rhein hin leicht ab. Die Höhen liegen in der Oberrheinebene zwischen rd. 120 – 100 m NN und fallen flach in Richtung der Rheinniederung auf unter 100 m NN ab.

Im Rhein-Neckar-Raum bei Heidelberg wird die quartäre Lockergesteinsfüllung des Oberrheingrabens sowohl aus Akkumulationen des Rheins als auch des Neckars gebildet und erreicht ihre größte Mächtigkeit. Die jung-quartären Terrassenablagerungen werden überwiegend durch Kiese und kiesige Sande aufgebaut. Im Bereich von Kirchheim, Rohrbach und Leimen stoßen die Niederterrassenablagerungen des Neckars entlang einer Terrainkante gegen die Rheinterrassen. Die fluviatilen Ablagerungen des Neckars werden zwischen Kirchheim, Rohrbach und Leimen großflächig von verlehmttem Schwemmlöß überdeckt.

Die Liegenschaft liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. In ca. 600 m Entfernung befindet sich in westlicher Richtung die Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerkes Rauschen/Edingen.

Im Bereich des ehemaligen US Hospitals (Messstelle 100/356-3) können für einen Zeitraum von 1995 bis 2013 Flurabstände zwischen 8 und 12 m (100,00 m ü NN und 96,33 m ü NN) angenommen werden. Der Abfluss des Oberen Grundwasserleiters ist nach NW bzw. NNW gerichtet. In unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befinden sich keine Trink- oder Brauchwasserbrunnen. Trinkwasserbrunnen liegen im Zentrum von Heidelberg in ca. 4 km NNW-Richtung sowie ca. 7 km westlich der Liegenschaft. Das Neckartal verläuft ca. 4 km nördlich des Untersuchungsgebiets. Die ebenen bis mäßig geneigten Gebiete der Neckar-Rheinebene sind von durchlässigen Böden und hohen Grundwasserflurabständen geprägt, was zu einer nur geringen Dichte von Oberflächenabflüssen und Oberflächengewässern führt. Bei dem nächstgelegenen Fließgewässer (ca. 1 km nördl.) handelt es sich um den von Rohrbach nach Westen abfließenden „Rohrbach“ der weitestgehend kanalisiert und überbaut wurde.

Der effektive Niederschlag (Grundwasserneubildung) ist als Lösemittel und als Transportmedium die maßgebende Größe für wasserlösliche Schadstoffe. Im Mittel variieren die jährlichen Niederschlagsmengen zwischen rd. 700 mm/a und 800 mm/a. Aus den mittleren Jahresniederschlagsmengen resultiert eine Grundwasserneubildungsrate von 50-100 mm/a oder rd. 1,6-3,1 l/(s•km²).

4.7.4 Baumbestand

Die Erfassung des Baumbestandes erfolgte Anfang 2014 durch EILING Ingenieure GmbH im Auftrag der Stadt Heidelberg nach der Methode Visual Tree Assessment (VTA) durch Inaugenscheinnahme vom Boden aus. Die Erfassung erfolgte im unbelaubten Zustand unter Verwendung der mit der Abteilung Grünanlagen der Stadt Heidelberg abgestimmten Parameter und in Abstimmung mit dem Vermessungsamt sowie dem Regiebetrieb Gartenbau des Landschafts- und Forstamtes der Stadt Heidelberg (Anlage Gutachten Baumerfassung EILING Ing.).

Der aktuelle Baumbestand auf dem Konversionsgelände umfasst zum Zeitpunkt der Untersuchung 147 Bäume

unterschiedlichster Art und Vitalitätszustandes (siehe Kartendarstellung 4.7.3.1). 72 Bäume bzw. Baumgruppen wurden als besonders erhaltenswert eingestuft, 56 Bäume können aufgrund ihrer Art ggf. entfallen und 19 Bäume sind zu fällen. Davon mussten zwei Bäume aufgrund ihres schlechten Zustandes sowie Gefahrenpotentials zum öffentlichen Verkehrsraum hin unmittelbar gefällt werden (vgl. EILING 2014). Das Büro EILING Ingenieure GmbH verfügte zur Durchführung des v.g. Gutachtens über eine Datengrundlage des Staatlichen Hochbauamtes Heidelberg. Diese Datengrundlage aus November 2006 enthielt Informationen zu weiteren 80 Baumstandorten im Untersuchungsgebiet, die offenbar noch zur Nutzungszeit der Amerikaner gefällt worden waren und zum Untersuchungszeitpunkt Anfang 2014 nicht mehr vorhanden waren. Im Gutachten von EILING Ingenieure GmbH werden diese Baumstandorte jedoch gekennzeichnet und in der Legende mit „gefällt“ bezeichnet (vgl. EILING 2014). Die Informationen zu den Baumfällstandorten können für spätere bodeneingreifende Maßnahmen relevant sein, da vermutlich das Wurzelwerk nicht entfernt wurde.

In einer weitergehenden Untersuchung wurden im Dezember 2014 insgesamt 24 Bäume auf dem Gelände eingehend untersucht, da sie aufgrund von Fremdbewuchs zunächst im Rahmen der VTA-Methode nicht genau kontrolliert werden konnten. Zur eingehenden Untersuchung wurde in Kunststoffhammer zum Abklopfen von Stammfuß, Stamm und Ästen eingesetzt, um morsche Bereiche freizustellen. Des Weiteren wurden eine Bohrwiderstandsmessung, ein Zuwachsbohrer sowie ein Fraktometer eingesetzt. Im Ergebnis wurden 4 Bäume aufgefunden, welche aufgrund der Auswertung der Resistographenmessungen die Verkehrssicherheit gefährden. Die Fällung dieser Bäume wird empfohlen und ist inzwischen erfolgt. An den restlichen 21 Bäumen sind keine Anzeichen für eine gravierende Schwächung des Holzes gegeben (vgl. EILING 2015, siehe Kartendarstellung 4.7.3.2).

Soweit möglich soll der erhaltenswerte Baumbestand bestehen bleiben. Insgesamt befindet sich der Baumbestand in einem pflegebedürftigen Zustand.

4.7.5 Vorhandenes Straßennetz / ruhender Verkehr

Eine ausführliche Bestandsbewertung durch ein Fachbüro wurde bisher nicht durchgeführt. Die Inaugenscheinnahme der Flächen ergibt jedoch folgendes Bild: Der Großteil der asphaltierten Verkehrsflächen befindet sich in einem mittelmäßigen bis schlechten Zustand. Dies zeigt sich vor allem anhand diverser Risse im Boden. Die Asphaltfläche des großen Parkplatzes zwischen Theater/Turnhalle und Checkpointbereich ist sehr wellig und uneben. Es sind nur wenige Gehwegbereiche insbesondere im östlichen Geländebereich vorhanden, die teilweise als gepflasterte Fläche aber, auch als Asphaltfläche erkennbar sind. Einige Parkplatzflächen, wie an der Turnhalle, sind ebenfalls gepflastert.

Den besten Zustand weist der Bereich des Checkpoints an der Freiburger Straße auf. Dies begründet sich insbesondere damit, dass diese Anlage erst 2002 errichtet wurde.

4.7.6 Zaunanlage

Das gesamte Konversionsgelände wird von rund 1,3 km Zaunanlage umgeben, unterbrochen von drei Eingängen unterschiedlicher Ausbaustufen. An der Karlsruher Straße handelt es sich um einen Stahlbetonzaun mit Sandsteinverkleidung und Stahlgitterelementen. Die restliche Zaunanlage besteht aus einfachem Stabgitterzaun, verkleidet teilweise mit einer Sichtschutzplane. Vertiefende Untersuchungen zur Zaunanlage wurden bisher nicht durchgeführt. Die Zaunanlage sichert aktuell das Gebiet während der Planungsphase vor Vandalismus oder ungewünschter Nutzung. Um jedoch eine zivile Nachnutzung erfolgreich implementieren zu können, wird ein Rückbau der Umzäunung in der aktuellen Form unumgänglich sein und wird ausdrücklich empfohlen. Denn nur dann ist eine Vernetzung der Umgebung mit der Entwicklungsfläche und umgekehrt möglich und würde neue Wege und Nutzungsbeziehungen ermöglichen.

4.7.7 Stärken und Schwächen bezüglich des Freiflächenbestands

Der hohe Versiegelungsgrad, insbesondere durch Verkehrsflächen, stellt eine wesentliche Funktionsschwäche des Gebietes dar. Auch der Zustand dieser Flächen ist als Substanzschwäche zu fassen. Eine unmittelbare zivile Nachnutzung der Freiflächen ist nicht möglich, zumal die Flächenarten und -anteile eher funktional angelegt wurden und keine gestalterisch wertvolle Substanz aufweisen. Die kaum vernetzten Grünflächen auf dem Gelände sind in einem ungepflegten Zustand. Die Umzäunung des Geländes stellt eine zusätzliche Entwicklungsbarriere dar. Eine Stärke des Gebiets resultiert aus Teilen des Baumbestands, der insbesondere an den Rändern gebietsprägend wirkt und als erhaltenswert eingestuft werden kann.

4.8 Arten- und Biotopbestand

Die Erfassung der Außenbereiche auf dem Konversionsgebiet Rohrbach-Hospital erfolgte im Zeitraum Juni bis Juli 2014 durch BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung aus Heidelberg und wurde in Form eines bio-ökologischen Gutachtens dokumentiert. Ergänzt wurden die Ergebnisse durch die Dokumentation zur Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche, durchgeführt von Dipl.-Biologin HEINZ (vgl. HEINZ 2014). Beide Aufträge wurden von der Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Energie und Gewerbeaufsicht erteilt. Folgende Ergebnisse sind festgestellt worden:

4.8.1 Biototypen

Im südlichen Untersuchungsgebiet, im Bereich des ehemaligen Checkpoints an der Freiburger Straße, befindet sich an den Rändern neben grasreichen Ruderalflur in den besonnteren Bereichen auch Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte. Zwischen den nördlichen und östlichen Gebäuden und Hallen befinden sich Grünlandbereiche in Form von Zierrasen, die an wenigen Stellen auch Trockenheitsanzeiger aufweisen. Auf diesen Zierrasen sind oft einheimische und fremdländische Gehölze vorhanden. Die Eibenbaumgruppe am Gebäude 3609 wird als erhaltenswert eingeschätzt. Des Weiteren sind vier alte Obstbäume auf der Grünfläche südlich des Gebäudes 3609 ebenfalls schützenswert, da sie Lebensraum für besonders und streng geschützte holzbewohnende Insektenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind. Südlich des Zentralen Krankenhausgebäudes 3617 wurde ein seltener, stammstarker japanischer Kuchenbaum festgestellt. Des Weiteren sind Gehölze in Form von Heckenzäunen vorhanden (vgl. BIOPLAN 2014, S. 4, siehe (siehe Kartendarstellung 4.8.1). Die als erhaltenswert bzw. schützenswert eingestuften Gehölzbereich sollten nach Möglichkeit erhalten werden.

4.8.2 Fauna

In unmittelbarer Umgebung zum Untersuchungsgebiet befinden sich keine FFH-Gebiete (nach der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie), Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Mitte“, Schutzgebiets-Nr. 2.21.001, liegt etwa 300 m südöstlich des Untersuchungsgebiets. Des Weiteren sind fünf besonders geschützte Biotopgebiete nach § 32 NatSchG in der weiteren Umgebung vorhanden. Dies sind Hecken Biotope an der B3 Westseite/Dohlacker in ca. 280 m Entfernung, an der Nordseite B3/Rohrbach Süd in 420 m sowie 620 m Entfernung, an der Bahnlinie/Hagellach ca. 550 m westlich der Konversionsfläche sowie 730 m südlich am Sportplatz Hasenleiser (vgl. BIOPLAN 2014, S. 14).

4.8.3 Vogelfauna

Bei der Erfassung der Vogelarten im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung wurden 19 Brutvogelarten festgestellt, was einem relativ artenreichen Umfang entspricht. Besonders relevant war die Erfassung von gebäudebrütenden Arten, da diese beim Umgang mit dem Gebäudebestand eine wesentliche Rolle spielen. Es wurden

bedeutsame Brutvorkommen von Mauerseglern, Haussperlingen und Hausrotschwänzen an mehreren Gebäuden festgestellt. Straßentauben brüteten nur an der Kapelle, Gebäude 3616. Am Flachdach des zentralen Krankenhausbauwerks (Gebäude 3617) wurde ein Fassadenbrutplatz des Halsbandsittichs dokumentiert. Der Brutplatz des Turmfalken konnte zwar nicht eindeutig festgestellt werden, jedoch ist zu vermuten, dass die Brutstätte an einem der nördlichen historischen Gebäude 3607 oder 3609 zu verorten ist (vgl. BIOPLAN 2014, S. 16 ff.).

4.8.4 Sonstige Fauna

Es wurden keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Reptilien und Heuschrecken der Roten Liste Baden-Württemberg innerhalb des Untersuchungsgebiets gefunden. Die Gutachter schätzen ein, dass das Areal aktuell eine untergeordnete Eignung für diese Faunagruppen aufweist, da die Freiflächenstruktur dafür keinen passenden Lebensraum bietet.

4.8.5 Fledermäuse

Ziel des Gutachtens, erstellt durch Dipl.-Biologin HEINZ, war es, Daten zur Fledermausfauna zu erheben sowie eine Bewertung des Gebietes hinsichtlich seiner Bedeutung für Fledermäuse vorzunehmen (Anlage Fledermausgutachten HEINZ). Die Untersuchung ist im Zeitraum Mai bis Juli 2014 erfolgt und sollte dabei insbesondere folgenden Fragestellungen nachgehen:

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

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

Im Ergebnis kann man festhalten, dass im untersuchten Gebiet Jagdgebiete vier verschiedene Fledermausarten (überwiegend Zwergfledermaus) nachgewiesen wurden. Insgesamt war die Zahl der jagenden Fledermäuse jedoch relativ gering. Aufgrund der Beobachtungen und der Größe des Untersuchungsgebietes ist davon auszugehen, dass es für die nachgewiesenen Fledermäuse nicht das einzige Jagdgebiet darstellt.

Bei den Gebäudekontrollen konnten zum Untersuchungszeitpunkt keine Fledermausquartiere oder Fledermauskolonien an bzw. in Gebäuden festgestellt werden. Einzelne Gebäude würden sich aus Sicht der Gutachterin jedoch als Quartier eignen, wie die Dachstühle der Gebäude 3607, 3609 und 3613. Diese sind jedoch aktuell für Fledermäuse nicht zugänglich.

4.8.6 Stärken und Schwächen bezüglich des Arten- und Biotopbestandes

Hier lassen sich aktuell keine ausgeprägten Schwächen feststellen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind derzeit keine unüberwindbaren Probleme für die Nachnutzung der untersuchten Konversionsfläche zu erkennen. Die als

erhaltenswert bzw. schützenswert eingestuften Gehölzbereich sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Allerdings sind vor der Umnutzung weitere vertiefende Untersuchungen und artenspezifische Maßnahmen durchzuführen. Insbesondere sind vor der Durchführung von Baumaßnahmen, Abbrüchen oder Baumfällungen Gebäude und Habitatbäume auf Vögel und Fledermäuse zu prüfen.

Damit den Fledermäusen die Konversionsfläche auch weiterhin als Jagdgebiet mit einem ausreichend großen Nahrungsangebot zur Verfügung steht und geeignete Flugkorridore erhalten bleiben, müssen entsprechende Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Art vorgenommen werden. Vorgeschlagen werden im Gutachten folgende Maßnahmen (vgl. HEINZ 2014, S. 6f.):

- Minimierung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades
- Erhalt des Grünbereiches um den Hubschrauberlandeplatz sowie der Grünbereiche mit Baumbestand um das Geb. 3609 und der Baumbestände an der Karlsruher Str., Freiburger Str. sowie Kolbenzeil
- Erhaltung der älteren Baumbestände westlich des Parkplatzes von Gebäude 3617
- Schaffung von durchgängigen Grünkorridoren mit vernetzenden Gehölzstrukturen
- Neupflanzung von heimischen, großkronigen Laubbäumen und Sträuchern, da nur diese die notwendige Lebensgrundlage für eine Vielzahl von Insektenarten bieten und damit Grundlage für ein ausreichend großes Nahrungsangebot für Fledermäuse sind
- Dachbegrünungen
- Fassadenbegrünungen
- Naturnahe Gestaltung der Gärten und Grünflächen
- Verbot des Einsatzes von Herbiziden und Insektiziden
- Auf eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung ist zu achten

Bei der Planung dürfen nicht nur städteplanerische, gestalterische, energetische und andere wichtige Aspekte eine Rolle spielen, sondern auch der Artenschutz. Dies betrifft neben den Grünflächen auch die Gebäude. Viele Tierarten leben im direkten Wohnumfeld des Menschen und sind auf ein ausreichend großes Quartier-, Nistplatz und Nahrungsangebot angewiesen. Besonders die Fledermäuse, aber auch viele andere Tierarten, haben in den letzten Jahrzehnten unter anderem deswegen große Bestandseinbußen erfahren, weil viele Quartiere zerstört wurden und die heutige Bauweise nur wenige Quartiermöglichkeiten bietet: Dachstühle werden isoliert und ausgebaut, viele potenzielle Spaltenquartiere werden verschlossen und es werden häufig Baumaterialien verwendet, die Fledermäusen keine Hangplatzmöglichkeiten bieten (Fassaden aus Glas und Metall, glatte Wände aus Trapezblech, Kunststoffverkleidungen usw.). Dies trifft in hohem Maße auch für die Gebäude im Bereich der untersuchten Konversionsflächen zu. Die untersuchten Dachstühle der Gebäude 3607, 3609 sowie Gebäudeteil des Krankenhausgebäudes an der Karlsruher Straße, Gebäude Nummer 3613 wären als Fledermausquartier sehr gut geeignet. Derzeit haben die Tiere jedoch keinen Zugang zu den Dachstühlen (vgl. HEINZ 2014).

4.9 Immissionen/ Lärm

Die Situation des Plangebietes in Bezug auf den Schallschutz wurde in einem mehrstufigen Gutachterverfahren durch das Büro WSW & Partner im Auftrag des Stadtplanungsamtes Heidelberg beginnend im Frühjahr 2014 mit der Orientierung der schalltechnischen Untersuchung am Bestand bzw. den zu erhaltenden Gebäuden im östlichen Bereich der Konversionsfläche (vgl. WSW & Partner 2014, siehe Kartendarstellungen 4.9.1 und 4.9.2), untersucht. Als Schallquellen wirken auf die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital ein:

- die Karlsruher Straße (B 3) östlich des Plangebiets,

- die Ortenauer Straße im Norden,
- die Freiburger Straße im Süden,
- die Kolbenzeil im Westen,
- die Straßenbahn Linien 23 und 24 östlich der Karlsruher Straße sowie
- die Eisenbahnstrecke 4000 westlich des Plangebiets.

Auf Basis der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurden weitere schalltechnische Berechnungen durch WSW & Partner durchgeführt (vgl. WSW & Partner 2015). Im nächsten Schritt wurde die schalltechnische Situation noch einmal zum städtebaulichen Rahmenplanentwurf bewertet. Hierbei wurde nunmehr die nach Rückbau des mittleren Gebäudeteils des langen Gebäudes an der Karlsruher Straße beabsichtigten Neubebauung eines achtgeschossigen Punkthochhauses und die dadurch entstehende Lärmeinwirkung in das Gebiet betrachtet (vgl. WSW & Partner 2016). Die Untersuchung durch WSW & Partner aus dem Jahr 2016 ergänzt die Berechnungen aus den Jahren 2014 und 2015 somit im Wesentlichen. Abschließend wurde im Jahr 2017 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erneut eine Überprüfung des schalltechnischen Gutachtens durch WSW & Partner durchgeführt (vgl. WSW & Partner 2017, siehe Kartendarstellung 4.9.3. und 4.9.4). In Ergänzung zu den bisherigen Gutachten waren die aktualisierte Planungsüberlegung zum Bau einer Quartiersgarage im Südwesten des Plangebietes zu untersuchen und bewerten. Die wichtigsten Ergebnisse des letztgenannten Gutachtens sind im Folgenden dargestellt:

In dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Hospital“ waren die folgenden Aufgabenstellungen zu untersuchen und zu beurteilen:

- Verkehrslärm im Plangebiet aufgrund der vorhandenen und geplanten Straßen und Schienenstrecken
- Zunahme des Verkehrslärms aufgrund des Verkehrs bei Entwicklung der gesamten Konversionsfläche: Bei Realisierung der Planung entstehen zusätzliche Verkehrsmengen, deren Verteilung und schalltechnische Auswirkungen im Straßennetz zu untersuchen sind
- Geräuscheinwirkungen aufgrund der Quartiersgarage, deren Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplans vom Grundsatz her zu untersuchen und zu beurteilen ist.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass in weiten Teilen des Plangebietes eine gute schalltechnische Qualität erreicht wird. Durch die zu erhaltenden bzw. denkmalgeschützten Gebäude wird bereits eine Abschirmung des Verkehrslärms der Karlsruher Straße für den inneren Bereich des Gebiets erreicht, die Orientierungswerte werden eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Nach Einschätzung der Gutachter wird gerade am Tag, wenn auch die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen von besonderer Bedeutung ist, der Orientierungswert eingehalten. An den Gebäudeseiten zur Karlsruher Straße sowie Freiburger Straße sowie in einzelne Bereiche innerhalb des Areals kommt es zur Verlärmung „ungeschützter“ Bereiche (Anlage Schalltechnische Untersuchung WSW & Partner 2015, 2016 und 2017).

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) wird im Inneren der Konversionsfläche der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Entlang der Straße Kolbenzeil und der Freiburger Straße treten Überschreitungen des Orientierungswertes auf. Die höchsten Pegel werden jedoch in Zuordnung zur Karlsruher Straße ermittelt und betragen bis zu 70 dB(A) an den der Karlsruher Straße zugewandten Fassaden der Gebäude. An den von der Karlsruher Straße abgewandten Fassaden dieser Gebäude treten deutlich geringere Pegel auf. Teilweise wird der Orientierungswert eingehalten. Wohnnutzungen sind hier eher ungünstig, daher sind gemäß Rahmenplanentwurf bereits vorrangig Büro-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen vorgesehen. Im Gutachten werden für diese Art der Nutzung entsprechende Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern, Lüftungsanlagen) empfohlen.

Durch die Öffnung zur Karlsruher Straße dringt der Lärm weiter in das Gebiet hinein, wird aber durch das neue Gebäude wiederum vermindert, da die Öffnung reduziert wird. An der 2. Reihe der zu erhaltenden Gebäude treten Beurteilungspegel zwischen 55 und 61 dB(A) auf. Ab einem Abstand von ca. 130 m zur Karlsruher Straße bzw. 50 m zur Freiburger Straße und 25 m zur Straße Kolbenzeil wird auch auf der ungünstigeren Berechnungshöhe von 2 m der maßgebliche Orientierungswert überwiegend eingehalten (vgl. WSW & Partner 2016).

In der Nacht wird in den Innenhöfen der geplanten Neubebauung im inneren Plangebiet der Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete eingehalten und liegt zwischen 42 und 45 dB(A). Zu den Rändern des Gebiets wird der Orientierungswert zum Teil deutlich überschritten. Neben dem Straßenlärm hat hier auch der Schienenverkehrslärm (Strecke 4000) Einfluss auf den Gesamtpegel. Die höchsten Belastungen treten analog zu den Tag-Berechnungen entlang der Karlsruher Straße auf. An den der Karlsruher Straße zugewandten Gebäudeseiten werden Pegel zwischen 62 und 64 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 19 dB(A) überschritten.

Als Bausteine eines möglichen Schallschutzkonzeptes kommen auf Grundlage der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen folgende Maßnahmen in Betracht (vgl. WSW & Partner 2016):

- Maßnahmen an der Schallquelle
- Einhalten von Mindestabständen
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)
- Grundrissorientierung bzw. bauliche Maßnahmen (Loggien, 2. Fassade o.ä.) an den der Karlsruher Straße zugewandten Fassaden
- Verzicht auf Außenwohnbereiche an der Karlsruher Straße
- vorrangig Büro-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen an der Karlsruher Straße (kein Wohnen)
- aktive Schallschutzmaßnahmen für die Bereiche, in denen Überschreitungen der Orientierungswerte verbleiben (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)

Im Zuge der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren wurde zudem die Auswirkung durch den geplanten Bau der Quartiersgarage und deren Lagebezug zum Quartier bewertet (vgl. WSW & Partner 2017). Es wird eine Stellplatzanzahl von 230 Plätzen angenommen. In der Umgebung sind laut Bebauungsplanentwurf vom 20.11.2017 verschiedene Nutzungen festgelegt: reines Wohngebiet südlich der Freiburger Straße, Mischgebiet westlich des Parkhauses, Mischgebiet östlich des Parkhauses, eine Gemeinbedarfsfläche nördlich des Parkhauses sowie in 2. Reihe nördlich des Parkhauses ein geplantes Allgemeines Wohngebiet. Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass eine schalltechnische Verträglichkeit am Tag (06:00-22:00 Uhr) nachgewiesen werden kann. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden jedoch voraussichtlich in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) überschritten. Bestimmte bauliche Maßnahmen für die Parkgarage werden empfohlen, wie die Anordnung der Ein- und Ausfahrt an die Ostseite. Es wird empfohlen, das Parkhaus mit Dach zu versehen sowie an den West-, Süd- und Ostfassaden zu schließen. Konkrete Maßnahmen sollten im weiteren Planungsverfahren für die Parkgarage geprüft sowie dann die tatsächlich zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen bewertet werden.

Die Entwicklung des neuen Quartiers auf der ehemaligen Konversionsfläche US-Hospital wird zudem voraussichtlich einen mehrjährigen Prozess durchlaufen. Hierbei nimmt der Schallgutachter eine Bewertung vor, wie die Schallimmissionen zu Beginn der Gebietsentwicklung und nach vollständiger Entwicklung zu bewerten sind. Hierbei wird noch einmal deutlich, dass sich die schalltechnische Situation im Zuge der Gebietsentwicklung in jedem Fall verbessern wird (vgl. WSW & Partner 2017) und damit die geplante Nutzung des Quartiers gemäß Rahmenplan immissionsschutzrechtlicher Anforderungen möglich ist.

4.9.1 Stärken und Schwächen bezüglich Immissionen/ Lärm

Die Quellen der Lärmeinwirkungen auf das Gebiet sind bekannt. Hauptursache ist dabei Verkehrslärm von den umliegenden Verkehrsachsen, insbesondere der östlich des Konversionsgebietes angrenzenden Karlsruher Straße. Eine Reduzierung der Lärmbelastung bzw. eine Vermeidung des Einwirkens auf das Untersuchungsgebiet ist nur durch Maßnahmen im Rahmen der Konversionsentwicklung möglich. Daher ist hier vor allem ein überlegter Umgang mit der Bestandsbebauung, die aktuell vor allem im Bereich Karlsruher Straße auch als Lärmriegel dient, wichtig. Den Schalleinwirkungen kann mit geeigneten Maßnahmen begegnet werden, sodass auch lärmsensible Nachnutzungen, wie Wohnen, Kindertageseinrichtungen oder Senioreneinrichtungen auf dem Gelände möglich sind.

4.10 Altlasten

Zur Abschätzung des Altlastenverdachtes auf der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital liegen verschiedene Dokumente zur Auswertung vor. Dies sind im Einzelnen:

- Der „Umwelttechnische Zustandsbericht - Nachrichtenkasernen“, Stand 08.06.2012 der US-Army in englischer Sprache (später auch mit Übersetzung ins Deutsche). Dieses Dokument ist in der Anlage aufgeführt.
- Ein Aktenvermerk des städtischen Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) vom 01.10.2012 – Hier erfolgte die Dokumentation einer Erstbegehung zur Erfassung altlastenverdächtiger Flächen mit Vertretern der US-Army, der BImA und des Schadstoffgutachters arcadis (siehe Anlage).
- Zustandsbericht zum Rückgabezeitpunkt 16.09.2013, erstellt durch das Staatliche Hochbauamt Heidelberg
- Die Phase I-Untersuchung, Erfassung und Erstbewertung kontaminationsverdächtiger Flächen der ehemaligen US-Liegenschaft Hospital mit Datum vom 26.05.2014, erstellt durch das HBA Heidelberg und CDM Smith-Consult GmbH (siehe Anlage). Diese Untersuchung wertet dabei die drei vorgenannten Dokumentationen aus.
- Die Phase IIa-Untersuchung, Orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung kontaminationsverdächtiger Flächen der ehemaligen US-Liegenschaft US-Hospital mit Datum 30.09.2016 (siehe Anlage) mit Stellungnahme zum Endbericht der OFD NI vom 23.11.2016.
- Die Abfalltechnische Untersuchung und Versiegelungsuntersuchung ehem. US-Liegenschaft US-Hospital, erstellt durch HBA und CDM Smith, mit Datum 04.03.2016 (siehe Abschnitt 4.12)

Nach einem Aktenvermerk des Amtes für Umweltschutz vom 1. Oktober 2012, also vor Rückgabe der Flächen, wurde eine Erstbegehung zur Erfassung altlastenverdächtiger Flächen auf US-Liegenschaften mit Vertretern der US-Army, der BImA und des Schadstoffgutachters arcadis durchgeführt. Dem HBA Heidelberg lag daraus resultierend eine Ersteinschätzung vor, aus der hervorgeht, dass zunächst „keine altlastenverdächtigen Flächen (...) im Bereich des Hospitals“ ermittelt werden konnten. Jedoch lag seitens der US-Army noch keine orientierende Untersuchung vor, sodass eine „Vorklassifizierung“ zur Aufnahme ins Altlastenkataster der Stadt Heidelberg noch nicht vorgenommen werden konnte (Aktenvermerk Amt 31 aus 2012).

In einer Entwurfsfassung folgte der von der US-Army gefertigte „Umwelttechnische Zustandsbericht - Nachrichtenkasernen“, Stand 08.06.2012. Dieser wurde später in deutscher Übersetzung der Stadt Heidelberg vorgelegt. Hierin werden alle der US-Army bekannten umweltrelevanten Informationen, Programme und technischen Angaben zur Fläche zusammengefasst. Eine Inventurliste benennt bestehende und stillgelegte/entfernte unter- und überirdische Lagertanks, Ölabscheider, Transformatoren und Gefahrstofflager. Darüber hinaus wurden umfangreiche Untersuchungsprogramme zu asbesthaltigen Baustoffen, die zu Inventarisierungs- oder Beseitigungszwecken dienten sowie Radonuntersuchungen durchgeführt. Im Bereich der Infrastrukturleitungen lässt die Bewertung des HBA Heidelberg aus den Jahren 2010/2011 erkennen, dass der Zustand der Kanalisation offensichtlich einer Ertüchtigung

bedarf. In Bezug auf Altlasten wird im Bericht davon ausgegangen, dass es keine Abwasserbehandlungsanlage gab oder gibt. Ebenfalls wird die Trinkwasserversorgung, bzw. der Zustand der Frischwasserleitungen – nach zentraler Speicher- und Chlorierungsstation - als unproblematisch ausgewiesen. Zu weiteren umweltrelevanten Informationen in Bezug auf Altlastenverdacht werden unter den Untersuchungsmerkmalen aktive/stillgelegte Deponien sowie Boden-, Luft- und Naturschutz keine Angaben gemacht, da keine Nachweise vorliegen. Zu den „bekannten Boden- und Grundwasserbelastungen“ wird angegeben, dass es keine sanierungsrelevanten Schadensfälle geben würde und mithin „keine erheblichen und unmittelbaren Bedrohungen der menschlichen Gesundheit und Sicherheit vorliegen“. Es werden nach dem Umweltbericht dennoch wichtige Empfehlungen bezüglich eines Handlungsbedarfs ausgesprochen. Es wird empfohlen, Grundwasserproben in ausgewählten Bereichen sowie Folgeuntersuchungen zu Asbestbeseitigungsmaßnahmen, geplante Stilllegungen von Ölabscheidern sowie Lagertank-Inspektionen durchzuführen (US-Army 2012). Diese Hinweise werden im Bericht zur Phase I-Untersuchung berücksichtigt.

Auch der Zustandsbericht zum Rückgabezeitpunkt 16.09.2013 der von der US-Army rückübertragenen Nachrichten-kaserne wurde vom HBA Heidelberg erstellt und lag nur dem Gutachter der Phase I-Erstbewertung vor und wurde in diesem Bericht berücksichtigt.

Die Phase I Untersuchung, Erfassung und Erstbewertung kontaminationsverdächtiger Flächen der ehemaligen US-Liegenschaft Hospital mit Datum vom 26.05.2014 wurde im Auftrag der BImA durch das HBA sowie das Gutachterbüro CDM Smith erstellt (CDM Smith 2014). Gemäß der Methodik der Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz vom Juni 2010 wurden zur Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen (KVF) Recherchen zur Standorthistorie und Begehungen vor Ort durchgeführt. Es war die Frage zu klären, ob und welche umweltrelevanten Stoffe die regionale Grundbelastung erhöhen und inwieweit dadurch Schutzgüter gefährdet werden. Die baufachliche Richtlinie „Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz“ (BfR AH BoGwS) wird für die Planung und Ausführung der Untersuchung und Sanierung schädlicher Bodenveränderungen, Altlasten und Grundwasserverunreinigungen herangezogen. Gemäß deren Flächenkategorisierung wird die Bewertung von kontaminierten Flächen durchgeführt:

- Kategorie „A“ bedeutet, dass sich ein Kontaminationsverdacht nicht bestätigen konnte oder eine Sanierung durchgeführt wurde.
- Kategorie „E“ steht für die Feststellung oder die Vermutung, dass auf Kontaminationen im Rahmen der Erfassung und Erstbewertung nach Phase I aufgrund spezifischer Nutzung, wie z.B. Fahrzeugbetankung, geschlossen werden kann. Dadurch wird weiterer Untersuchungsbedarf nach Phase II für eine abschließende Gefährdungsabschätzung auslöst. Für die Nutzungshistorie und Standortsituation wurde in den verfügbaren Quellen recherchiert.

Für die Kategorie „A“-Flächen von Öl-, Schmier- und Gefahrstoff- sowie Munitionslagern, Flächen von Kompressionsanlagen, Trafos und Kälteanlagen sowie Frei- und Garagenflächen für Kfz hat sich ein Kontaminationsverdacht nicht bestätigt. Jedoch handelt es sich unter Umständen um Altablagerungen, die ggf. bei Entsorgung nach Depo-nieklassen zu behandeln sind. Die Flächen der Kategorie „A“ sind im Plan 4.10 flächig grün bzw. grün schraffiert (für die übrigen Kfz-Stellplatzflächen) dargestellt.

Der Bewertungsvorschlag „E“ wird vom Gutachter für 11 von 39 Verdachtsstellen gesetzt (siehe Kartendarstellung 4.10 – gelb markierte Bereiche). Es kann sich um Kontaminations- oder Kontaminationsverdachtsflächen (KF oder KVF) handeln, deren Untersuchungsbedarf der Gutachter nach „mittel“ und „hoch“ priorisiert. So sind mit hoher Priorisierung der Untersuchung nach Kategorie „E“ die zugehörigen Flächen von zwei ehemaligen Tankstellen (KVF 1 bei Zugangskontrolle und KVF 2 nördl. Geb. 3610), einer Leichtflüssigkeitsabscheideranlage (KVF 3 nordwestlich Geb. 3610), von einem Generatorengelände mit zwei Unterflur-Dieseltanks (KVF 8 im Geb. 3614 und KVF 7 westlich

Geb. 3614) sowie vom ehemaligen Motorpool (KVF 12 am ehemaligen Geb. 3619H) betroffen. Weiterer Phase II Untersuchungsbedarf Kat. „E“ besteht für die Bodenflächen eines ehemaligen Röntgenentwicklertanks (KVF 4 westlich Geb. 3613), des ehemaligen Heizöltanks (KVF 11 westlich 3618), der Chlorstation (KVF 21 Geb. 3631), des Helikopterlandeplatzes (KVF 22 nördlich 3611) und ca. 3.800 m² der Kfz-Stellflächen des ehemaligen Motorpools (KVF 23 westlich der Geb. 3618 und 3619). Ohne die letztgenannte Fläche besteht Handlungsbedarf für 10 KV-Flächen. Die Verdachtsmomente der Kfz-Stellflächen sind nach Auffassung des Gutachters nur lokal und kleinräumig. Und die Erkundungen nach Ausdehnung der Kontamination, Art der Schadstoffe, Toxizität etc. sollten bei Nutzungsänderung durchgeführt werden. Nach einem Hinweis der von CDM Smith zitierten Quelle [U4] – Weber Ingenieure Pforzheim – die durch den Bau der neuen Zufahrt 2004 eine Erkundung der vorhandenen Schwarzdecken durchführten, ist damit zu rechnen, dass „alle Asphaltsschichten im Bereich der heutigen Zufahrt als potentiell teerpechhaltig einzustufen sind“.

Das Gutachterbüro CDM Smith wurde durch die BImA mit der Durchführung der sich anschließenden „Orientierenden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung kontaminationsverdächtiger Flächen (Phase IIa), ehem. US-Liegenschaft US-Hospital, Karlsruher Straße, Heidelberg“ beauftragt. Der Endbericht wurde mit Datum 30.09.2016 vorgelegt (CDM Smith 2016). Ziel dieser Phase IIa-Untersuchung ist die Überprüfung des Kontaminationsverdachts bzw. der Kontaminationshypothese sowie eine orientierende Gefährdungsabschätzung im Sinne des BBodSchG bzw. der BodSchV. Der vorrangig zu betrachtende Wirkungspfad ist der Pfad Boden – Grundwasser. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch besitzen die Untersuchungen nur einen orientierenden Charakter. Sieben KVF (KVF 2, 3, 7, 11, 12, 22 und 23) wurden aus der Phase I-Untersuchung bzw. der diesbezüglichen Stellungnahme der OFD NI in die Phase IIa überführt.

Der Auftrag an das Gutachterbüro CDM Smith erfolgte in einer sog. „Kombinierten Beauftragung“, die neben den umwelttechnischen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, abfalltechnischen Untersuchungen und Versiegelungsuntersuchungen (siehe Kapitel 4.12) auch Versickerungsuntersuchungen (siehe Kapitel 4.13) umfasste und sowohl durch die BImA als auch die Stadt Heidelberg für die jeweiligen Teilbereiche beauftragt wurde. Durch das Gutachterbüro wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 66 Bohrsondierungen mit einem Durchmesser von 60/50 mm durchgeführt. 24 Sondierungen dienten dabei ausschließlich der Gefährdungsbeurteilung der Phase IIa.

Die Ergebnisse zeigen (vgl. Anlage CDM Smith 2016), dass die Auffüllungsmächtigkeiten im überwiegenden Teil der erkundeten Liegenschaftsbereiche im Mittel bei rd. 1,3 m lagen. Die Bodenmatrix der Auffüllungen ist relativ homogen, meist sandig-kiesig und zur Basis hin vorwiegend schluffig entwickelt. Es sind Fremdkomponenten aus Ziegelsteinen, Beton und Asphaltresten sowie Brandrückstände aus Schlacken und Aschen eingestreut. In geringerem Umfang liegen Keramik, Holz, Glas oder Kunststoffteile als Fremdkomponenten vor. Einzelne Auffüllungen werden ausschließlich aus Bodenmaterial ohne erkennbare Fremdanteile ausgebildet. Unter bis max. 2,8 m mächtigen Auffüllungen (Schicht 1) folgen feinsandige Schluffe (Decklehme/ Schicht 2) über den ab rd. 2,0 m Tiefe anstehenden sandigen Kiesen (Schicht 3) (Baugrundsichtung aus bodenmechanischer Sicht).

Die Untersuchungsergebnisse der orientierenden Gefährdungsabschätzung für die einzelnen KVF stellen sich wie folgt dar (siehe Kartendarstellung 4.10):

KVF 2 (ehem. Tankstelle nördl. Geb. 3610: Auf der ca. 500 m² großen KVF wurden 6 Bohrsondierungen zur Entnahme von Boden- und Bodenluftproben durchgeführt und insgesamt 31 Proben entnommen. Die Erkundungstiefe lag bei mindestens 4,0 m u. GOK. Im Ergebnisse weisen die Untersuchungen für die Stoffgruppen der MKW, PAK und AKW kein bewertungsrelevant erhöhtes Stoffpotential auf. Der Kontaminationsverdacht wurde nicht bestätigt. Die Fläche wird in die Flächenkategorie A eingeordnet. Die nachgewiesenen Stoffgehalte an PAK führen nicht zu

einer erhöhten Gefährdung des Expositionspfades Boden - Grundwasser und geben keine Veranlassung für weitergehende Untersuchungen, aus den angeführten Stoffgehalten kann i.W. eine abfalltechnische Problematik resultieren. Das aufgrund fehlender Informationen zur Lage der Tanks sowie der sonstigen technischen Installationen bestehende Restrisiko kleinräumiger und lokaler Schadstoffeinträge macht bei zukünftigen Erdarbeiten eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

KVF 3 (Leichtflüssigkeitsabscheidanlage): Auf der 70 m² großen KVF wurden 2 Bohrsondierungen vorgenommen und 13 Proben entnommen. Die Erkundungstiefe lag bei 3,0 bzw. 4,0 m. Es wurden keine bewertungsrelevanten Gehalte an MKW oder AKW nachgewiesen. Der Kontaminationsverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Fläche ist in Kategorie A einzustufen.

KVF 7 (Dieseltank westl. Geb. 3614): Die Grundfläche der unversiegelten KVF beträgt ca. 35 m², 2 Bohrsondierungen mit einer Erkundungstiefe von 3,0 m wurden vorgenommen. Die Ergebnisse der Feststoffuntersuchungen zeigen keine Verunreinigungen des Untergrundes durch den gelagerten Dieselmotorkraftstoff auf. Die Fläche wird in die Flächenkategorie A eingeordnet.

KVF 11 (Heizöltank Geb. 3618): Die KVF hat eine Größe von ca. 60 m². 11 Proben wurden mittels zweier Bohrsondierungen entnommen. Der Kontaminationsverdacht durch mögliche Handhabungs- und Betankungsverlusten durch Heizöl hat sich nicht bestätigt. Die nachgewiesenen Stoffgehalte an PAK führen nicht zu einer erhöhten Gefährdung des Expositionspfades Boden - Grundwasser und geben keine Veranlassung für weitergehende Untersuchungen. Die Fläche wird aufgrund der abfalltechnisch relevanten Schadstoffbelastung in die Flächenkategorie B eingeordnet. Eine uneingeschränkte Nutzung ist möglich. Aus den angeführten Stoffgehalten an PAK resultiert i.W. eine abfalltechnische Problematik, das in der Auffüllung dokumentierte PAK-Konzentrationsniveau liegt im Bereich der Einbauklasse Z 2.

KVF 12 (ehem. Motor-Pool 3619H): Bei der KVF handelt es sich um die südliche Erweiterungsfläche der ehemaligen Kfz-Stellfläche Motor Pool (KVF 23). Die 2.500 m² große Fläche ist fast vollständig versiegelt. Es wurden 8 Bohrsondierungen durchgeführt, 45 Proben wurden extrahiert und ausgewertet. Der Kontaminationsverdacht hat sich nicht bestätigt, aus den angeführten Stoffgehalten an PAK resultiert i.W. eine abfalltechnische Problematik (Einbauklasse im Bereich Z 2). Das an den ehemaligen Wartungsgruben bestehende Restrisiko kleinräumiger und lokaler Schadstoffeinträge macht bei zukünftigen Erdarbeiten eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Aufgrund der abfalltechnisch relevanten Schadstoffbelastung wird die KVF 12 in die Flächenkategorie B (Entsorgungsrelevanz) gestellt.

KVF 22 (Helikopterlandeplatz nördl. Geb. 3611): Die ca. 150 m² große Fläche des ehemaligen Helikopterlandeplatzes ist mit einer Asphaltdecke versiegelt. Es wurden 5 Bohrsondierungen durchgeführt und 19 Proben ausgewertet. Die Erkundungstiefe der Sondierungen reichte bis 2,0 m bzw. in einem Fall bis 6,0 m u. GOK. Die Fläche wird wegen des lokal geführten MKW-Nachweises in die Flächenkategorie B eingeordnet. Die festgestellte Belastung stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Gefährdung dar. Die Stoffgehalte sind zu dokumentieren. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Der lokal in der Auffüllung detektierte MKW-Nachweis von 1.900 mg/kg würde zu einer Einstufung in die Einbauklasse Z2 führen. Im Rahmen der abfalltechnischen Untersuchungen wurde ein Sulfatgehalt im Eluat von 240 mg/l ermittelt der bereits deutlich oberhalb des Zuordnungswertes der Einbauklasse Z2 liegt.

KVF 23 (Kfz-Stellfläche ehem. Motor Pool (nördl. Geb. 3619H)): Die 3.800 m² große KVF wurde bis 2013 durchgehend als Kfz-Abstellfläche genutzt und ist komplett versiegelt. Die fünf Sondierungsbohrungen erreichten eine Erkundungstiefe von 1,3m. Das Bohrgut war zum Teil geruchlich auffällig. Die detektierten Stoffgehalte an MKW und PAK geben keine Veranlassung für weitergehende Untersuchungen. Die Einstufung in die Flächenkategorie B wird aufrechterhalten. Aus den angeführten Stoffgehalten an MKW und/oder PAK resultiert i.W. eine abfalltechnische

Problematik. Aufgrund der flächenhaft vorliegenden Bodenbelastungen wird bei Erdarbeiten auf der ehemaligen Kfz-Stellfläche eine gutachterliche Begleitung sowie ggf. eine Neubewertung der Gefährdungssituation für notwendig erachtet.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Flächenkategorisierung entsprechend den Arbeitshilfen für Boden- und Grundwasserschutz:

KVF	Bezeichnung	Flächenkategorie OFD NI	Phase IIa Flächenkategorie
02	Ehem. Tankstelle	E	B
03	Leichtflüssigkeitsabscheideranlage (LFA)	E	A
07	Dieseltank westl. Geb. 3614	E	A
11	Heizöltank Gebäude 3618	E	B
12	ehem. Motor-Pool 3619H	E	B
22	Helikopterlandeplatz nördl. Geb. 3611	E	B
23	Kfz- Stellfläche ehem. Motor Pool	E	B

Tab. 1: Flächenkategorisierung nach Abschluss Phase IIa (CDM Smith 2016: 55f.).

Im Ergebnis besteht für das Untersuchungsgebiet keine Notwendigkeit zur Einleitung weitergehender Gefahrenerforschungsmaßnahmen (CDM Smith 2016). Die Stellungnahme der OFD Niedersachsen vom 23.11.2016 zum Endbericht Phase IIa vom 30.09.2016 folgt den Flächenkategorisierungen des Gutachterbüros in allen Punkten (OFD NI).

4.10.1 Stärken und Schwächen bezüglich der Altlasten

Die Altlastenproblematik ist insgesamt überschaubar und die Kontaminationsverdachtsbereiche (KVF-Bereiche) konnten bei den durchgeführten Untersuchungen lokalisiert und eingegrenzt werden. Die orientierenden Untersuchungen der Phase IIa haben für zwei KVF den Kontaminationsverdacht aufheben können. Fünf Flächen werden weiterhin in der Kategorie B geführt, es besteht eine Dokumentationsverpflichtung. Ein akuter Bedarf an Maßnahmen zur Gefahrenabwehr besteht für das Untersuchungsgebiet nicht. Für die fünf dokumentierten KVF muss im Falle der Nutzungsänderung eine Neubewertung erfolgen. Generell empfiehlt sich im Zuge der Flächenentwicklung mögliche Mehraufwendungen frühzeitig zu berücksichtigen, da belastbare Aushubmengen und damit verbundene Mehrkosten erst im Zusammenhang mit der konkreten Investorenplanung bzw. der Baumaßnahmen getroffen werden können.

4.11 Kampfmittel

Die BImA hat die Oberfinanzdirektion (OFD) Niedersachsen mit der Erstellung von historischen Erkundungen für das Untersuchungsgebiet beauftragt. Die OFD hat ihrerseits die Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (M&P) mit der Erstellung einer historisch-genetischen Kurzrekonstruktion (HgKurzR) zum Kampfmittelverdacht beauftragt. Der Bericht wurde am 18.11.2013 vorgelegt (vgl. Oberfinanzdirektion Niedersachsen 2013, siehe Kartendarstellung 4.11).

Als Betrachtungszeitraum wird der Beginn der militärischen Nutzung von 1937 bis zur Nachkriegszeit ca. 1947 angesehen. Hinweise auf einen Verdacht von Boden- und Grundwasserkontaminationen werden ebenfalls erfasst. Dazu wurden die Archivaliendatenbank des Bundes, die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, eine Luftangriffsvorauswertung (auch KMBD Baden-Württemberg) sekundärer Quellen sowie Literatur und Anfragen an Behörden gestellt. Grundlage der Verdachtsflächenausweisung sind die Archivalien, Literatur, Luftbilder und Luftbilddauswertungen. Eine Bombardierung der alliierten Luftstreitverbände war nicht auf die Kasernengebäude, sondern auf Infrastrukturziele wie Bahngleise und Brücken gerichtet.

Für das Untersuchungsgebiet Rohrbach-Hospital wurden keine Kampfmittelverdachtsflächen gemäß den Verursachungsszenarien Luftangriffe, Bodenkämpfe, militärischer Regelbetrieb, Munitionsvernichtung sowie Munitionslagerung und -produktion ausgewiesen. Insofern wird das Untersuchungsgebiet in die Flächenkategorie 1 nach AH KMR (Arbeitshilfen Kampfmittelräumung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) eingestuft. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht. Aus Fehlabbwürfen von Blindgänger oder punktuellen Vergrabungen können jedoch Restrisiken resultieren (Anlage Historisch-genetische Kurzrekonstruktion OFD Niedersachsen).

4.11.1 Stärken und Schwächen bezüglich der Kampfmittel

Für das Untersuchungsgebiet konnte ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt werden. Das Gebiet fällt somit in die Flächenkategorie 1 nach AH KMR. Außer einem Dokumentationserfordernis besteht kein weiterer Handlungsbedarf, jedoch kann ein Restrisiko, z.B. durch Blindgänger generell nicht ausgeschlossen werden. Es liegen aus dem Betrachtungszeitraum keine Hinweise auf durch Kampfmiteleinfluss bewirkte Grund- und/oder Bodenkontaminationen vor.

4.12 Abfalltechnische Untersuchung

In Ergänzung der Phase IIa-Untersuchung wurde das Gutachterbüro CDM Smith zusätzlich mit den Abfalltechnischen und Versiegelungsuntersuchungen beauftragt (CDM Smith 2016). Zielsetzung dieser Erkundung waren eine flächendeckende orientierende abfalltechnische Untersuchung sowie Versiegelungsuntersuchungen, zur zeitnahen Vorbereitung ziviler Folgenutzungen für alle Teilbereiche des Gesamtareals. Die Feldarbeiten wurden durch die CDM Smith zwischen dem 23.11.2015 und dem 08.12.2015 durchgeführt. Es wurden 42 Bohrsondierungen ausgeführt, diese wurden bis ca. 4,0 m uGOK abgeteuft. Einige Sondieransatzpunkte wurden aufgrund des nachträglich beauftragten Versickerungsgutachtens durch die Stadt Heidelberg verlegt und zum Teil bis 7,0 m uGOK abgeteuft. Insgesamt wurden aus 40 Bohrsondierungen 226 Proben (Asphaltbohrkerne/Auffüllung/Gewachsener Boden) entnommen. Das abfalltechnische Gutachten wurde der Stadt Heidelberg mit Datum 04.03.2016 vorgelegt (CDM Smith 2016).

Die Auswertung vorhandener Unterlagen ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Abwurfkampfmitteln im Untersuchungsbereich. Eine Kampfmittelüberprüfung erfolgte daher nicht.

Die Laborergebnisse der Bodenproben aus:

- Bodenproben aus den Auffüllungshorizonten gemäß VwV-Boden Baden-Württemberg
- Mischproben des gewachsenen Bodens (anstehender Untergrund gemäß VwV-Boden Baden-Württemberg)
- Mischproben der Asphaltversiegelung gemäß Abfallverzeichnis Verordnung 1 werden im Untersuchungsbericht in Tabellenwerken wiedergegeben.

Die Einstufung der Bodenproben/ Mischproben aus dem Auffüllungshorizont nach Zuordnungsklassen gemäß VwV Boden Baden-Württemberg ergibt folgendes Bild:

- 12 Proben Zuordnung Z 0*
- 11 Proben Zuordnung Z 1.1
- 1 Probe Zuordnung Z 1.2
- 4 Proben Zuordnung Z 2
- 9 Proben Zuordnung <Z 2

In den untersuchten Mischproben aus dem gewachsenen Boden wurden mit den Untersuchungen nach dem Parameterumfang der VwV Boden Baden-Württemberg keine auffällig erhöhten Einzelparameter ermittelt. Alle Proben werden in die Einbauklasse Z 0* eingeordnet.

In 2 von 11 Mischproben der Asphaltversiegelungen wurde mit den Untersuchungen ein PAK-Gehalt festgestellt, der den Asphalt kohlenteehaltig und damit als gefährlichen Abfall einstuft. Alle anderen Asphaltproben sind nach den chemischen Analysen kohlenteefrei. Dabei lagen die Gehalte in 4 Proben unter 2 mg/kg und in 5 Proben zwischen 30 und 110 mg/kg.

Die Analysenergebnisse der abfalltechnischen Untersuchungen und Versiegelungsuntersuchung spiegeln den heterogenen Aufbau des Aushubmaterials wieder, der bei den geplanten Aushubarbeiten zu erwarten ist. Für Bodenmaterial bis zu einer Einstufung in die Einbauklasse Z 2 besteht prinzipiell die Möglichkeit des Wiedereinbaus vor Ort, wobei die Vorgaben der VwV-Boden Baden-Württemberg zu berücksichtigen sind. Bodenaushubmaterial mit einer Einstufung >Z 2 muss dagegen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Die mit diesem Gutachten vorgelegten Abfalleinstufungen haben nur orientierenden Charakter. Im Rahmen der Flächenentwicklung wird ein systematisches Abfallmanagement mit Abfalldeklarationen erforderlich werden.

4.12.1 Stärken und Schwächen der abfalltechnischen Untersuchung

Die Untersuchungen haben die Abfallproblematik für das Untersuchungsgebiet für einige Flächen bestätigt. So ist auf der Gesamtfläche bei Eingriffen in den Oberboden (baubedingte Entfernung der Auffüllung) mit einem Aushubmaterial zu rechnen, für das höhere Entsorgungskosten einzurechnen sind, als bei einer Verwertung von natürlich anstehendem Bodenmaterial. Auch aufgrund fehlender Informationen zur Lage der Tanks sowie der sonstigen technischen Installationen besteht ein Restrisiko kleinräumiger und lokaler Schadstoffeinträge. Für zwei KVF besteht bei zukünftigen Erdarbeiten zudem das Erfordernis einer gutachterlichen Begleitung.

4.13 Versickerungsgutachten

Ein weiterer Leistungsbaustein der kombinierten Untersuchung war die Durchführung von Versickerungsversuchen zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert für den anstehenden Boden sowie der Homogenbereiche nach DIN 18300 (Aushubarbeiten). Das Gutachten wurde der Auftraggeberin Stadt Heidelberg durch das beauftragte Gutachterbüro CDM Smith mit Datum 18.01.2016 vorgelegt (CDM Smith 2016). Der als Vorabzug bezeichnete Bericht entspricht gleichzeitig der Endfassung des Gutachtens. Die Ergebnisse der Versickerungsversuche werden im Weiteren in das Versickerungskonzept zum Rahmenplan Rohrbach-Hospital eingearbeitet und hier der Vollständigkeit halber kurz dargelegt.

Der Gutachter CDM Smith hat im Zuge der zeitlich parallel durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen 14 Bohrsondierungen bis max. 7,0 m unter Gelände abgeteuft. 2 Sondierungen mussten abgebrochen werden. In 12 Sondierlöcher wurde temporär ein Pegelrohr eingestellt, in welchem jeweils zwei bzw. maximal vier Versickerungsversuche durchgeführt wurden. Es wurden insgesamt 29 gestörte geotechnische Bodenproben für visuelle

Bodenansprachen sowie Laborversuche entnommen und ausgewertet. Die sich aus bodenmechanischer Sicht zusammenfassende Baugrundsichtung wurde bereits in Kapitel 4.10 dargelegt.

Im Ergebnis zeigen die Versickerungsversuche Durchlässigkeitsbeiwerte im unteren Grenzbereich an. Eine sinnvolle Versickerung ist für das Untersuchungsgebiet insofern noch gegeben. Der Gutachter spricht jedoch die Empfehlung aus, die Auffüllungen (Schicht 1) sowie die gering bis sehr gering durchlässigen Schluffe (Schicht 2) nicht zur Versickerung von Oberflächenwässern heranzuziehen. Diese sollten dementsprechend ausgetauscht oder durch bauliche Maßnahmen überbrückt werden. Gleiches gilt für ggfs. unterhalb der Versickerungsanlagen vorhandene Böden mit hohem Feinkornanteil, die ebenfalls durch ausreichend wasserdurchlässiges Material auszutauschen wären.

5 Bewertung zur Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme

In der Zusammenschau der vorangegangenen Ausführungen und vor dem Hintergrund der Zielrichtung, die die Instrumente des besonderen Städtebaurechts besitzen, ergibt sich folgendes Bild:

Zunächst einmal ist zu konstatieren, dass durch den Abzug der US-Army und der Aufgabe der militärischen Nutzung ein vollständiger städtebaulicher Funktionsverlust des Areals eingetreten ist. Gleichzeitig ist festzustellen, dass es sich bei dem Areal um einen Teil des Stadtgebietes handelt, der eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Stadtteils Rohrbach hat. Es ist daher erforderlich, das Areal im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Funktion und damit einer Entwicklung zuzuführen. Bei dieser Neuordnung können eine Reihe von Stärken, die das Gebiet besitzt, genutzt werden. Zu nennen sind hier:

- die zentrale und integrierte Lage im Stadtteil
- die gute verkehrliche Anbindung
- der vorhandene Baumbestand

Darauf aufbauend bietet die Neuordnung des Gebiets zahlreiche Chancen. Hier sind im Besonderen folgende hervorzuheben:

- die Wiedernutzung eines aktuell brachliegenden Areals und damit auch die Eingliederung eines historisch stets gewissermaßen „exterritorialen“ Gebiets in die Umgebung sowie das Stadtgefüge
- die Vernetzung und das damit verbundene Zusammenwachsen des Stadtteils Rohrbach
- die Verknüpfung des Entwicklungsprozesses der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital mit dem Quartier Hasenleiser und die Ergänzung der bestehenden Wohnangebotsstruktur im Stadtteil (Hasenleiser), insbesondere mit gemischter Nutzung sowie familiengerechtem und gemeinsamen Wohnen
- die teilweise Umsetzung der Ziele des Stadtteilrahmenplans Rohrbach
- die Lage des Gebiets an einer Stadteinfahrtsstraße
- die Schaffung eines Bürgertreffpunktes als Identifikationspunkt, um die Integration der neuen Bewohnerschaft sowie die Einbeziehung der umliegenden Wohnbevölkerung zu erreichen
- eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung durch die Nachnutzung von charakteristischem Bestand

- die Herbeiführung stadtklimatischer Verbesserungen durch Entsiegelung und Aufwertung der Freiräume
- die Erbringung eines Beitrags zum Klimaschutz

Die künftigen Funktionen des Gebiets, die im o.g. Sinne sinnvoll bzw. erforderlich sind, stehen allerdings zu einem nicht unwesentlichen Teil in einem Missverhältnis zur aktuellen Situation vor Ort. Als Schwächen, bezogen auf die Substanz als auch die Funktion, sind zu nennen:

- die für Wohnnutzungen nicht nachnutzbaren Gebäude (ehemalige Krankenhaus- und Büronutzungen)
- der schlechte Zustand der Gebäudestruktur
- die geringe Ausnutzung der bebauten Flächen
- die für eine Nachnutzung ungeeignete Parzellierung innerhalb des Gebiets
- die fehlende städtebauliche Ordnung (großer Unterschied in der Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude)
- die fehlende stadträumliche Fassung westlich und südlich des Gebiets (Maßstabsbruch zur umgebenden Bebauung)
- die Trennungswirkung der Gebäudefront und der Einfriedung entlang der Karlsruher Straße, als auch die der Karlsruher Straße als solche
- die Lärmbelastung, die von der Karlsruher Straße ausgeht
- die fehlende öffentliche Erschließung und Durchwegung des Areals
- die beschränkte Zugänglichkeit des Areals (Zaun)
- die fehlende Differenzierung öffentlicher und privater Freiräume
- der hohe Versiegelungsgrad der Flächen
- Struktur und Zustand der technischen Infrastruktur
- Belastungen durch Altlastenverdachtsflächen
- der Mangel an gestalterisch wertvoller Substanz der Freiflächen

Zusätzlich bestehen bei der Neuordnung und zivilen Nachnutzung spezifische Risiken. So bestehen unter anderem die folgenden Gefahren:

- einer hohen finanziellen Belastung der Gemeinde durch die Entwicklungskosten
- einer Herausbildung sozialer Segregationsprozesse

Siehe bezüglich Stärken und Schwächen zu Stadtstruktur, Infrastruktur, Nutzungen sowie Freiraum/Vernetzung des Hospitalareals die Kartendarstellungen 5.1-5.4. Im Fazit liegt es im öffentlichen Interesse, die Planung, Steuerung und Finanzierung der Neuordnung als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Sinne des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Dabei ist im nächsten Schritt der Vorbereitenden Untersuchungen für die einzelnen Instrumente zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind und sich die Instrumente als geeignet darstellen.

6 Beteiligungen

6.1 Beteiligung Öffentlichkeit/ Dialog

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

Im Einzelnen ergab sich dabei (bisher) folgender Ablauf:

- Der dialogische Planungsprozess in Rohrbach startete in die zweite Phase – also der standortbezogenen Betrachtung – im Rahmen eines gesamtstädtischen Bürgerforums am 07.12.2012. In diesem Bürgerforum erfolgten für alle Konversionsflächen, also auch für das Hospitalgelände erste Abwägungen zur Nachnutzung auf Basis der Leitlinien der Konversion. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verlauf des dialogischen Planungsprozesses wieder aufgenommen und fortgeführt.
- Im ersten Halbjahr 2013 wurde dann das Planungsverfahren für die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital (siehe Abschnitt 7) mit Politik und Verwaltung abgestimmt und das passende Beteiligungsverfahren definiert.
- Aufgrund der Erfahrungen aus der Südstadt wurde für den dialogischen Planungsprozess in Rohrbach ein neues Beteiligungselement eingeführt, die prozessbegleitende Arbeitsgruppe. Beteiligte dieser Arbeitsgruppe geben als Vertreter des Stadtteils – Bezirksbeiräte, Vorsitzender des Stadtteilvereins, Vertreter von Kirchen und anderen besonderen Einrichtungen im Stadtteil - wichtige Anmerkungen und Eingaben zur Methodik und Ablauf der Planungs- und Beteiligungsprozesse und bringen ihre Kenntnisse zu lokalen Angelegenheiten ein. Das erste Treffen der ca. 15 Rohrbacher fand am 26.09.2013 statt. Weitere Sitzungen der prozessbegleitenden Arbeitsgruppe folgten am 12.11.2013, 11.03.2014, 15.07.2014 sowie 24.02.2015. Das Format soll auch zukünftig beibehalten werden, da es wichtige Impulse für die Vorbereitung der Beteiligungstermine liefert und wurde zudem auch in den Konversionsprozessen Südstadt und Kirchheim Patton Barracks aufgegriffen und institutionalisiert.
- Als ein Ergebnis aus dem ersten Treffen der prozessbegleitenden Arbeitsgruppe wurde vor dem ersten Bürgerforum eine öffentliche Begehung der Konversionsfläche angeboten. Am 15.11.2013 nutzen über 800 interessierte Bürgerinnen und Bürger die Chance, mehrere Gebäude, wie das zentrale Krankenhaus, den Klinikbau entlang der Karlsruher Straße sowie die beiden denkmalgeschützten Hallen im Rahmen von geführten Besichtigungen zu besuchen und über die Freiflächen des 9,3 Hektar großen Areals zu spazieren. Neben der Möglichkeit sich Eindrücke dieses, bisher von Rohrbach abgetrennten Teilbereichs zu verschaffen, diente die öffentliche Begehung auch der Vorbereitung des 1. Bürgerforums Rohrbach-Hospital.
- Das Bürgerforum am 28.11.2013 griff die gewonnen Vororteindrücke der Bürgerinnen und Bürger mit einer ersten städtebaulichen Einordnung der Konversionsfläche in deren räumlichen Kontext auf. Die Bürgerschaft wurde umfassend über die Rahmenbedingungen sowie die im gesamtstädtischen Bürgerforum vom 07.12.2012 erarbeiteten Eignungen der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital informiert. Erläuterungen zum weiteren Planungsprozess, dem städtebaulichen Ideenwettbewerb sowie dessen Beteiligungsbausteinen bildeten einen weiteren Schwerpunkt des Bürgerforums. In der Dialogphase waren die anwesenden Bürgerinnen und Bürger an sechs Thementischen dazu aufgerufen, aus ihrer Sicht wichtige Vorgaben und Inhalte zur Aufgabenstellung zu den Themen Wohnen, Nachbarschaften, Wohnumfeld & Freiräume, Wirtschaftsflächen sowie Kultur, Sport & Freizeit zu formulieren. Als weiteres neues Beteiligungselement konnten im Konversionsprozess Rohrbach-Hospital erstmals zwei Interessierte aus dem Stadtteil Rohrbach im Preisgericht des städtebaulichen Ideenwettbewerbs als Bürgervertreter mitwirken und diesem zentrale Anliegen und Vorstellungen aus dem Stadtteil mitteilen. Auf den Bewerbungsauftrag hin gingen 11 Bewerbungen von Bürgerinnen und Bürgern Rohrbachs ein, über deren Berufung per Losverfahren entschieden wurde.

- Der Entwicklungsbeirat wurde am 27.02.2014 über den speziell zugeschnittenen Beteiligungs- und Planungsprozess Rohrbach-Hospital umfassend informiert. Zusätzlich erfolgten Erläuterungen zu den ersten Planungsüberlegungen, die auch auf Basis der Inputs aus dem Bürgerforum vom 28.11.2013 erarbeitet wurden und in den ersten Entwurf des Auslobungstextes zum städtebaulichen Ideenwettbewerb eingehen.
- Die von der Stadtverwaltung auf Basis erster Bestandserhebungen sowie den Inputs aus dem Bürgerforum vom 28.11.2013 erarbeitete Formulierung der Aufgabenstellung mit den wichtigsten Kernaussagen für den Städtebaulichen Ideenwettbewerb stand im Mittelpunkt des 2. Bürgerforums vom 01.04.2014. An den moderierten Thementischen zu Nutzungsverteilung und Gebäudebestand, Wohnen und Städtebau, Wirtschaftsflächen und Infrastruktur, Wohn-/Arbeitsumfeld und Freizeit/Sport sowie Erschließung und Vernetzung bestand für die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zum vorgelegten Entwurf des Auslobungstextes einzubringen. Neben den sektoral angelegten Thementischen standen ebenfalls die zentralen Entscheidungskriterien des Preisgerichts zur Kommentierung. Auf Basis der Anregungen aus diesem Bürgerforum und einer ämterinternen Abstimmung wurde der Städtebauliche Ideenwettbewerb Rohrbach-Hospital im August 2015 ausgeschrieben.
- Im Sinne einer Qualifizierung der Wettbewerbsarbeiten und dem Anspruch an eine breit angelegte Beteiligung wurde im Konversionsprozess Rohrbach-Hospital mit dem öffentlichen Rückfragenkolloquium ein weiterer innovativer Beteiligungsbaustein erprobt. So wurden an dem Wettbewerb teilnehmende Fachplanungsbüros sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger am 19.09.2014 zu einer gemeinsamen Begehung der Fläche und ausgewählter Gebäude auf die Konversionsfläche eingeladen. Nach dieser Begehung sowie des im Theater stattfindenden Rückfragenkolloquiums, hatten alle Teilnehmer die Möglichkeit, in einem informellen Austausch über die Entwicklung des Hospitalareals ins Gespräch zu kommen. Die Erkenntnisse daraus waren nach Einschätzung einiger Fachteilnehmer äußerst informativ und inspirierend.
- Das Wettbewerbsverfahren wurde mit der Sitzung des Preisgerichts im Dezember 2014 beschlossen. Im Anschluss wurden die 33 Wettbewerbsarbeiten im Zeitraum vom 12.12.2014 bis 19.12.2014 öffentlich ausgestellt. Im Rahmen von mehreren Ausstellungsführungen haben interessierte Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit genutzt, sich die prämierten Entwürfe anzusehen und erläutern zu lassen.
- Nach einer weiteren Sitzung der prozessbegleitenden Arbeitsgruppe am 24.02.2015 wurde der Siegerentwurf selbst am 10.03.2015 in einem Stadtteilgespräch der Bürgerschaft von Vertretern des Planungsbüros Hähnig und Gemmeke aus Tübingen zusammen mit Landschaftsarchitekt Fromm aus Dettenhausen vorstellen. In einer offenen Dialogrunde wurden anschließend wertvolle Anregungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger für die weiteren Bearbeitungsschritte gesammelt. Ergänzend wurde das weitere Planungsverfahren erläutert. Auf Basis des Siegerentwurfes wird im Weiteren ein Rahmenplan für die Konversionsfläche erarbeitet. Der Gemeinderat hat das Büro Hähnig+Gemmeke dazu im Mai 2015 beauftragt.
- Die durch die Teilnehmer der prozessbegleitenden Arbeitsgruppe angeregte Ansprache weiterer Zielgruppen konnte in Form eines Beteiligungsbausteins mit Schülerinnen und Schülern der IGH erfolgreich umgesetzt werden. Durch Multiplikatoreffekte aus dem Treffen der Arbeitsgruppe konnten drei engagierte Lehrkräfte für das Thema Konversion Rohrbach-Hospital im Rahmen der Unterrichtseinheit ‚Räume gestalten – Leben im städtischen Raum‘ gewonnen werden. Im ersten Schritt wurde eine Führung über das Areal für die Schülerinnen und Schüler der 9. und 10. Klassen durchgeführt. Die Wettbewerbsergebnisse der Fachplanungsbüros wurden den Schülerinnen und Schülern in einem zweiten Termin in einer gesonderten Führung vorgestellt. In diesem Rahmen wurden ausgewählte Arbeiten der Schülerinnen und Schüler zur Zukunft des Hospitals präsentiert und mit den Arbeiten der Fachplanungsbüros kritisch gegenübergestellt. Der Kontakt mit den Lehrkräften soll bedingt durch die guten Erfahrungen aufrechterhalten und gepflegt werden.
- In den weiterhin stattfindenden, prozessbegleitenden Sitzungen des Entwicklungsbeirates vom 25.11.2014 sowie 21.04.2015 wurde der jeweilige Sachstand zum Planungs- und Dialogprozess Rohrbach-Hospital dar-

gelegt und das weitere Verfahren vorgestellt.

- Am 14.07.2015 fand eine Planungswerkstatt mit 70 Interessierten zu den Themen „Öffentliche Räume/Freiraum“ sowie „Erschließung“ statt. Nach einer Ortsbegehung, die über Entwurfsskizzen und Bodenmarkierungen einen Eindruck über die Lage und das Ausmaß der zukünftigen Bebauung vermitteln sollte, fand in der Werkstattphase ein Austausch und Diskussion zwischen Planern sowie Teilnehmern der Planungswerkstatt zu den Themen „Stadtpark/Grünflächen“, „Quartiers-/Stadtteilplätze“, „Erschließung Fuß-/ Radwegeverkehr“ sowie „Erschließung/Parkierung Autoverkehr“ statt. An diese Planungswerkstatt hat sich die nächste Beteiligungsveranstaltung aufgrund längerer Erarbeitungszeiten von Gutachten und Untersuchungen für die Rahmenplanung, erst im September 2016 angeschlossen. Auch die Planungswerkstatt wurde durch die Prozessbegleitende Arbeitsgruppe Rohrbach, wie bereits in der Vergangenheit erfolgreich praktiziert, methodisch vorbereitet und durch die lokal kundigen Teilnehmerinnen und Teilnehmer qualifiziert.
- Im 3. Bürgerforum Rohrbach-Hospital vom 20.09.2016 wurde der aktualisierte Stand der Rahmenplanung durch die beauftragten Planer vorgestellt und zur Kommentierung und Qualifizierung angeboten. An den drei Thementischen „Städtebau/ Städtebauliche Struktur/ Nutzungen“, „Erschließung/ Anbindung“ und „Freiraum“ konnten den Planern Hinweise und Anmerkungen für die letzte Überarbeitungsphase mitgegeben werden. Der Entwurf fand breite Zustimmung in der Bevölkerung.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.05.2017 den Beschluss der Rahmenplanung Rohrbach gefasst (vgl. Stadt Heidelberg 2017, Drucksache 0073/2017/BV).

Alle Bürgerforen sowie 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, Website). Neben den oben beschriebenen Beteiligungen im Rahmen von Bürgerforen, Begehungen und des Entwicklungsbeirats gehörten zur Beteiligung der Öffentlichkeit auch noch eine Reihe anderer Aktivitäten, z. B.:

- Einzelgespräche im Konversionsbüro der Projektsteuerung und die Beantwortung telefonischer und schriftlicher Anfragen von interessierten Bürgerinnen und Bürgern
- intensive Information über die Microsite für die Konversion in Heidelberg im Rahmen des Internetauftritts der Stadt Heidelberg; eine neu gestaltete Seite ging parallel zum neuen Hauptauftritt der Stadt Heidelberg am 24. September 2013 online.

Auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Fortsetzung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB (weiteres hierzu im Abschnitt 7.3).

6.2 Beteiligung und Mitwirkung Betroffener gem. § 137 BauGB

Die Beteiligung der Betroffenen ist eine der zentralen Aufgaben Vorbereitender Untersuchungen, die Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Betroffenen 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 ein Grundstückseigentümer im Gebiet, nämlich die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Es erfolgt eine intensive Beteiligung der BImA, basierend insbesondere auf der Konversionsvereinbarung zwischen Stadt Heidelberg und der BImA, in der sich diese auf eine konsensuale Vorgehensweise unter Anerkennung der unterschiedlichen Interessen geeinigt haben. Eine besondere Rolle spielte dabei das Vorhaben der Stadt Heidelberg,

die Flächen im Rahmen der „Erstzugriffsoption“ zu erwerben, die gemäß Haushaltsbeschluss des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 auch für Housing Areas eingeräumt wird. In diesem Kontext wurde zwischen BImA und Stadt Heidelberg vereinbart, dass entsprechend den Erfahrungen in der Südstadt zur kooperativen und planungsbegleitenden Verkehrswertermittlung, auch für die Fläche Rohrbach-Hospital eine abgestimmte Vorgehensweise erfolgt. Die Bodenwertermittlung für die Fläche Rohrbach-Hospital erfolgt über den städtischen Gutachterausschuss. Für die weitere Verkehrswertermittlung verzichten beide Seiten auf die Bestellung eines gemeinsamen Gutachters, sondern wollen weitere Abzugspositionen gemeinsam erarbeiten und vereinbaren. 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 unter Teilnahme der zuständigen Stellen der BImA und des Konversionsdezernats der Stadt Heidelberg statt.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 137 BauGB sowie des Bebauungsplanverfahrens (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) nach § 3 BauGB Gespräche mit weiteren Betroffenen geführt bzw. Gespräche angeboten. Als Betroffene im Sinne des § 137 BauGB wurden insbesondere die Eigentümer von Grundstücken an der südwestlichen Gebietsgrenze zur Kolbenzeil/Freiburger Straße gesehen. Schwerpunkt der Beteiligung und Mitwirkung stellte die Erläuterung der Ziele und Zwecke der Sanierung, im vorliegenden Fall die Planungsaussagen des Rahmenplans (vgl. Kapitel 7.2) bzw. des Bebauungsplanvorentwurfs aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB (vgl. Kapitel 7.3) dar. Durch die Entwicklung des ehemaligen Hospitalgeländes zu einem Quartier mit Schwerpunktnutzung Wohnen sowie ergänzenden Wirtschaftsflächen und sozialer Infrastruktur mit Frei- und Grünflächen soll auch die Erschließung des Gebietes entsprechend angepasst werden. Dadurch verbessert sich aus Sicht der Stadt Heidelberg auch die Erschließungssituation für diese Anliegergrundstücke am Rande des Sanierungsgebiets und lässt einen ansprechenden städtebaulichen Raum entstehen. Einige Eigentümer der Anliegergrundstücke äußerten Bedenken gegenüber der neuen Erschließungssituation, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen sind. Insgesamt ist festzustellen, dass die Ziele und Zwecke der Sanierung jedoch breite Zustimmung finden.

6.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB

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 Planung gefährden können.

Im Zeitraum zwischen 15.01.2018 und 09.02.2018 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
- Berücksichtigung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Rohrbach-Hospital“ gem. § 3 BauGB

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

7 Konversionsziele und Planungsverfahren

Die Konkretisierung der Konversionsziele erfolgt für die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital parallel zum Planungsprozess der Konversionsflächen in der Südstadt und fand in mehreren Schritten statt, die nachfolgend dargestellt werden. Das Planungsverfahren muss dabei gewährleisten, dass die Fachplanungen zu wichtigen gesamtstädtischen Themen wie Wohnungsbedarf, Gewerbeentwicklung, Freiraumplanung, Verkehrsplanung, etc. direkt und ergebnisorientiert in die Planungsprozesse der einzelnen Konversionsflächen einfließen werden.

Auf Basis der fachplanerischen Betrachtung zur Flächeneignung mit der Stadt Heidelberg - unter Berücksichtigung einer ersten städtebaulichen Analyse sowie ein Abgleich mit aktuellen gesamtstädtischen Entwicklungen - wurde mögliche Nutzungsoptionen für die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital definiert:

- Schwerpunktnutzung Wohnen
- Bestandsorientierte Nutzung im nord-östlichen Bereich (Bebauung entlang der Karlsruher Straße – Historische Bauten ohne Denkmalschutz) – Wirtschaftsflächen- und Wohnnutzung
- Im westlichen Bereich Neuentwicklung nach Rückbau der Zweckgebäude
- Umgang mit zentralem Bestandsgebäude Klinik soll geprüft werden (Bestandserhalt hätte unmittelbar Einfluss auf die Bildung möglicher Baufelder und Wegebeziehungen)
- Umfang mit denkmalgeschützten Hallen soll weiter geprüft werden

7.1 Städtebaulicher Wettbewerb

Diese ersten Überlegungen für eine denkbare Neuentwicklung bzw. dem Umgang mit dem Bestand führten dazu, dass die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs als weiterer Verfahrensschritt definiert wurde. Der Gemeinderat hat hierzu einen Grundsatzbeschluss in der Sitzung vom 21.11.2013 gefasst. Das übergeordnete Ziel des städtebaulichen Ideenwettbewerbs ist es, ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, das Aussagen zur Bebauung, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums macht. Dabei soll unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Verzahnung mit der zukünftigen Bebauung und der Umgebung erfolgen.

Der Wettbewerb wurde gemäß der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt und richtete sich an Büros bzw. Arbeitsgemeinschaften mit Stadtplanern und Landschaftsplanern. Das Wettbewerbsverfahren berücksichtigte ebenfalls die Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Der Ideenwettbewerb gliederte sich in drei Phasen:

- In der ersten Phase wurden notwendige Grundlagen und Rahmenbedingungen im Rahmen der Bestandsanalyse der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelt. Anschließend wurde die Wettbewerbsaufgabe definiert und die Bewertungskriterien zusammengestellt. Im Rahmen von Dialogveranstaltungen erfolgte die kontinuierliche Beteiligung der Bürgerschaft (siehe hierzu Abschnitt 6.1). Diese Vorbereitungsphase fand von Dezember 2013 vorgesehen bis Juni 2014 statt.
- Der politische Beschluss des Auslobungstextes (vgl. Anlage Auslobungstext, Stand 18.08.2014) erfolgte am 09.07.2014 im Konversionsausschuss, so dass Ende Juli 2014 die Auslobung des Wettbewerbs bekannt gegeben werden konnte. Alle teilnehmenden Büros bzw. Bürogemeinschaften waren aufgefordert beim öffentlichen Pflichtrückfragenkolloquium am 19.09.2014 anwesend zu sein. Als Abgabetermin wurde der 10.11.2014 festgelegt.
- In der dritten Phase des Wettbewerbs tagte das Preisgericht und bestimmte den Wettbewerbssieger anhand der zuvor ausgearbeiteten Bewertungskriterien. Die Wettbewerbsarbeiten wurden anschließend öffentlich

ausgestellt. Die Sitzung des Preisgerichtes fand am 10.12.2014 statt.

In der Wettbewerbsaufgabe – vgl. Anlage Auslobungstext, S. 38ff. – werden die Planungsziele bzw. Vorgaben für die Wettbewerbsteilnehmer ausführlich formuliert. Die Aufgabenstellung enthielt folgende Gliederungspunkte:

- Allgemeine Aussagen
- Nutzungsverteilung/ Gebäudebestand
- Städtebau und Wohnen
- Wirtschaftsflächen und Infrastruktur
- Wohn- und Arbeitsumfeld/ Freizeit und Sport
- Verkehr – Vernetzung – ÖPNV – PKW-Stellplätze – Fahrrad-Stellplätze
- Nachhaltigkeit/ Energie
- Wirtschaftlichkeit

Die Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung erfolgte durch Kaupp + Franck Architekten GmbH, Mannheim. Es wurden 33 Wettbewerbsarbeiten eingereicht, von denen im Rahmen der Jurysitzung acht Arbeiten gekürt wurden, davon 1. Preis, zwei 2. Preise, 3. Preis, 4. Preis und 3 Anerkennungen (siehe Anlage Kaupp+Franck Protokoll Preisgerichtssitzung). Die Siegerarbeit ist in den Karten 7.1.1-7.1.3 dargestellt.

Die Preisjury empfahl die vertiefende Planung auf Basis des 1. Preises sowie unter Einbeziehung von Elementen der beiden 2. Preise. Es ist vorgesehen, im nächsten Planungsschritt einen Rahmenplan zu erarbeiten, der die Grundlage der Bebauungsplanung bildet.

7.2 Rahmenplan

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 07.05.2015 wurde beschlossen, die Ergebnisse des Wettbewerbs als Grundlage für die weitere Planung der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital zu Grunde zu legen und in einen Rahmenplan zu überführen. In der vertiefenden Betrachtung des Rahmenplans sollen Aussagen des städtebaulichen Entwurfes weiter konkretisiert bzw. teilweise überarbeitet werden (siehe Kartendarstellung 7.2.1).

Nachfolgend werden die wesentlichen Erläuterungen zum Rahmenplan aus dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2017 wiedergegeben (vgl. Beschluss 0073/2017/BV): Mit der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Hospitalgeländes als bedeutender Baustein des Ortsteils Hasenleiser besteht die Möglichkeit, das bisher introvertierte Militärgelände für alle Rohrbacher zu öffnen, nutzbar zu machen und mit der Neugestaltung einen Mehrwert für die gesamte Umgebung zu schaffen. Bestehende historische und denkmalgeschützte Gebäude werden als Identitätsmerkmale und „Zeitzeugen“ in das Konzept integriert und erhalten öffentliche, gemeinschaftliche Nutzungen. Dadurch entsteht im Zusammenspiel von neu und alt, Bestand und Neuplanung ein attraktives Wohnumfeld für junge Familien und Bewohner aller Generationen. Das flexible und robuste städtebauliche Konzept, bestehend aus Quartiershöfen und den Bestand ergänzenden Zeilen, fügt sich wie selbstverständlich in bestehende Strukturen ein, verknüpft Alt und Neu, schafft neue Wegeverbindungen zwischen Alt-Rohrbach und dem südlichen Hasenleiser, der Innenstadt Heidelbergs mit dem angrenzenden Landschaftsraum und schafft damit besondere Räume und Möglichkeiten - nicht nur für die Neu-Rohrbacher auf dem ehemaligen Hospitalgelände, sondern für alle Bewohner. Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche mit neuen Nachbarschaften, Räumen für Erholung, Kommunikation, Aufenthalt und Gemeinschaft verleihen dem bisher abgeschirmten Gebiet eine verbindende und vermittelnde Funktion.

Städtebau

Auf dem ehemaligen Hospitalgelände entsteht innerhalb der Quartiershöfe und den Zeilen/Reihen ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen. Die drei- bis viergeschossigen Baukörper gliedern sich in die Höhenstaffelung der Umgebungsbebauung ein. Vereinzelte Hochpunkte als viergeschossige Baukörper vermitteln zwischen dem Bestand und der historischen Bausubstanz an der Karlsruher Straße und sorgen gleichzeitig für den Lärmschutz für die westlichen Wohngebäude und öffentlichen Einrichtungen. Dadurch entsteht im Quartier ein urbaner Charakter, ein abwechslungsreiches, architektonisch vielfältiges und durchmisches Stadtgebiet, das durch die Abstufung von privaten Zonen, halböffentlichen Quartiershöfen und öffentlichen Bereichen als Orte für Kommunikation, Aufenthalt und Gemeinschaft ein positives, attraktives Umfeld für Bewohner, Besucher und Nutzer erzeugt.

Nutzung

Neben unterschiedlichsten Wohnformen, die im zu erstellenden Wohnzielgruppenkonzept genauer beschrieben werden (zum Beispiel Studentenwohnen, junge Familien, Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen...) sind im Quartier Flächen für Büros, Dienstleistungsangebote, kulturelle und soziale Zwecke, Bildungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen und Gewerbeeinheiten vorgesehen. Cafés, kleine Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Ladeneinheiten in den Erdgeschosszonen beleben die Platzbereiche und sorgen mit einer kleinteiligen Versorgung für die „Stadt der kurzen Wege“ innerhalb des Quartiers. Zusätzlich sind im Südwesten Erweiterungsflächen und ein großzügiger Anlieferbereich für die Lebenshilfe, sowie im Nordosten eine 4-Gruppige Kita, die in das Bestandsgebäude integriert werden könnte, angedacht.

Freiflächen

Den Auftakt zum neuen Quartier und Hupterschließungselement von der Freiburger Straße bildet der lang gestreckte Platz zwischen den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, die öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen (bspw. Quartierstreff) aufnehmen könnten und dem neuen Platzgebäude, das mit einer Arkadenreihe die westliche Platzfront bildet und die Freiburger Straße in das neue Quartier integriert. Im Osten und Westen bilden weitere Platzflächen die Kontaktstellen zum umgebenden Stadtraum (Karlsruher Straße, Kolbenzeil).

Zentrales Grünelement im Quartier ist der großzügige Park, der als rechteckige Form in das Erschließungssystem eingebunden und über vielfältige Wegebeziehungen mit der Nutzung vernetzt ist (z.B. Radweganbindung von Norden). Um eine große, zentrale Spiel- und Liegewiese sind verschiedene intensive Nutzungsbereiche angeordnet.

Erschließung

Die Karlsruher Straße (Bundesstraße 3) bindet als übergeordnete und leistungsfähige Hauptverkehrsstraße das Gesamtquartier an. Über zwei Straßenbahnhaltestellen an der Karlsruher Straße und drei Bushaltestellen ist das Gebiet bereits heute sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Zufahrten an der Karlsruher Straße, der Freiburger Straße und der Straße Kolbenzeil. Das Städtebauliche Konzept sieht dabei eine Erschließungsstraße mit direkter Anbindung an die Straße Kolbenzeil vor. Die Hauptzufahrt soll von der Freiburger Straße östlich der Lebenshilfe erfolgen. Die übrigen Straßen sollen als verkehrsberuhigte Zonen verbunden mit einer entsprechenden Straßenraumgestaltung ausgewiesen werden. Einer möglichen Hupterschließung über den Freiburger Platz wird über bauliche Ausführungen entgegengewirkt werden (zum Beispiel Einengung oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Möglichkeiten zu einem autoreduzierten oder teilautofreien Quartier sollen im weiteren Verfahren weiter untersucht werden. Dies ist jedoch nur mit klaren Regelungen und Begleitung durch Herstellung eines adäquaten Erschließungscharakters denkbar.

Quartiersgarage

Als Alternative zu Tiefgaragen unter den einzelnen Gebäuden ist als Variante eine Quartiersgarage mit einer Kapazität von ca. 250 Stellplätzen geplant, um die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die direkt angrenzenden Quartiere abzudecken. Angedacht wird derzeit eine Mehrfachnutzung der Stellplätze durch Bewohner und Beschäftigte im Gebiet, um Synergieeffekte zu erzielen. Die Karte 7.2.1 zeigt zunächst den Planungsstand gemäß Beschlussvorlage 0073/2017/BV zum Rahmenplan.

Laut Gemeinderatsbeschluss soll die Lage der Quartiersgarage in Verbindung mit dem geplanten Erweiterungsbau der Lebenshilfe im weiteren Verfahren nochmals aus städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten näher betrachtet werden. Das Parkhaus soll an die Freiburger Straße verlegt werden und sich harmonisch in das Umfeld einfügen. Die Geschosshöhe wird an die umgehende geplante Bebauung angepasst (falls notwendig ein oder zwei Geschosse unterirdisch). Die Karte 7.2.2 zeigt den inzwischen überarbeiteten Planungsstand zum Rahmenplan mit Verlegung der Parkgarage.

Radwegeverbindung

Geplant ist neben der Möglichkeit das Gebiet in Nord-Süd-Richtung zu durchfahren, eine neue Nord-Süd-Radverkehrsachse auf der Fläche des heutigen gemeinsamen Geh- und Radwegs entlang der Karlsruher Straße zu schaffen. Hier kann ein gegenläufiger Radweg angelegt werden, weil durch Entfall der Mauer mehr Fläche vorhanden ist und für die Fußgänger auf dem parallel verlaufenden Erschließungsweg vor den Bestandsgebäuden ausreichend Platz geschaffen wird. Die Fortführung des Radweges im Süden des Plangebiets entlang der B3 ist vorhanden, im Norden wird der Radverkehr indirekt über die Augustastraße und die neue Radachse (Erbprinzenstraße) an das Radverkehrsnetz angebunden. Eine direkte Weiterführung in Richtung Norden entlang der Karlsruher Straße ist bisher nicht vorhanden und ist außerhalb des Konversionsprozesses mittelfristig im Rahmen zukünftiger Planungen zu prüfen.

Schallschutz

Eine erste schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros WSW & Partner GmbH vom Mai 2014 kommt zu dem Ergebnis, dass in weiten Teilen des Plangebiets eine gute schalltechnische Qualität erreicht wird. Im Inneren des Gebietes werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. In einer Aktualisierung des Gutachtens vom Oktober 2016 (vgl. Anlage Schalltechnische Untersuchung, 2016) unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung zeigt sich, dass in weiten Teilen des Plangebiets eine gute schalltechnische Qualität erreicht wird. Ungünstigere Schallsituationen sind jedoch vereinzelt vorhanden. Die vollständigen Untersuchungsergebnisse wurden umfassend in Kapitel 4.9 dargestellt. Beim Schallschutz können sich in Kombination mit energetischen Sanierungsmaßnahmen Synergieeffekte ergeben, da für energieeffiziente Gebäude eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung notwendig ist.

Natur- und Artenschutz

Begrünung Freiflächen und Biotopvernetzung: Der alte Gehölzbestand des zentralen Parks soll erhalten und durch standortgerechte Neupflanzungen, nach Möglichkeit mit heimischen Gehölzarten, ergänzt werden. Die Gestaltung der Freiflächen und wegbegleitenden Säume sollen auch unter dem Gesichtspunkt der biotopvernetzenden Wirkung innerhalb des Quartiers und zur angrenzenden Umgebung erfolgen.

Bäume: Die großkronigen Bäume und alten Gehölze im Quartier, vor allem in den westlichen und südlichen Randbereichen und im zentralen Bereich, sollen erhalten werden. Bei Neupflanzungen muss gewährleistet sein, dass die ausgewählten Arten standortgerecht sind. Heimische Gehölzarten sollen priorisiert werden, wenn sie dieser Anforderung genügen.

Natur- und Artenschutz an Gebäuden: Entsprechend dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung werden Flachdächer extensiv begrünt. Geeignete Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Dem Artenschutz wird durch rechtzeitigen Erhalt und Ersatz vorhandener Lebensraumstätten der besonders oder streng geschützten Arten Rechnung getragen. Zur Förderung und Stabilisierung lassen sich über die gesetzliche Verpflichtung hinaus bestandserhaltende Maßnahmen mit wenig Aufwand und geringen Kosten umsetzen.

Stadtklima

Trotz einer baulichen Verdichtung des Areals wird eine wesentliche Verbesserung des Stadtklimas und damit der Aufenthaltsqualität im gesamten Plangebiet erreicht, wie durch Messungen und dreidimensionale Simulationen des Temperaturfeldes im Rahmen des Modellprojektes „Planungsempfehlungen für die (stadt-)klimawandelgerechte Entwicklung von Konversionsflächen – Modellvorhaben Heidelberg“ nachgewiesen wurde. Positiv wirkt sich das hohe Grünvolumen auf der Parkfläche und in den Innenhöfen aus sowie die Dachbegrünung und der Einsatz von Wasser (Parkteich, Fontänenfeld). Durch die Öffnung der Riegelbebauung an der Karlsruher Straße können Kaltluftabflüsse vom Odenwald das Plangebiet besser belüften und kühlen. Optimierungspotential besteht in einer geänderten Öffnung der Innenblockbebauung sowie durch den Einsatz von Fassadenbegrünung insbesondere der Funktionsgebäude (Parkgarage, Fahrradabstellanlagen).

Einzelvorhaben

Der Rahmenplan berücksichtigt Flächen für Nutzer, denen bereits eine grundsätzliche Zusage über eine Ansiedlung auf der Fläche gegeben wurde. Dies sind das Montessori Zentrum Heidelberg e.V. und das Collegium Academicum. Seitens der Lebenshilfe/Heidelberger Werkstätten besteht das Interesse, mit einem Neubau auf der Hospitalfläche ihre Nutzungen zu erweitern. Die Vorhaben sind in der Anlage 3 zum Beschluss 0073/2017/BV näher beschrieben.

Der Rahmenplan soll gemäß Gemeinderatsbeschluss die Basis für die weitere Entwicklung der Fläche darstellen und als Grundlage der späteren Ausarbeitung des Bebauungsplans dienen.

7.3 Bebauungsplanverfahren

Wie in Abschnitt 7.2 dargestellt, soll der vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplan die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren darstellen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde bereits in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 06.02.2014 gefasst. Im Zeitraum vom 29.11.2017 bis 08.01.2018 wurden die Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt sowie parallel die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zusätzlich wurde am 05.12.2017 eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, bei der sich alle interessierten Bürgerinnen und Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung, vorhandene Planungsalternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren konnten sowie Gelegenheit zur Äußerung von Anmerkungen und Anregungen bestand. Auf eine Darstellung der Ergebnisse wird im vorliegenden Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen jedoch verzichtet.

7.4 Wohnzielgruppenkonzept

Gemäß der im Mai 2012 vom Heidelberger Gemeinderat einstimmig beschlossenen Leitlinien für die Konversion sowie mit dem 2017 beschlossenen Handlungsprogramm Wohnen soll mit der Entwicklung der Konversionsflächen ein wesentlicher Beitrag zu einem ausreichenden Wohnangebot für unterschiedliche Nutzer und soziale Gruppen geleistet werden, bei dem vielfältige Wohnformen berücksichtigt werden. Diese Rahmenkonzepte müssen für jede Konversionsfläche anhand der spezifischen Potentiale und Rahmenbedingungen konkretisiert werden. Für die Konversionsfläche in der Südstadt wurde mit dem „Wohnungspolitischen Konzept“, das begleitend zum Masterplan

beschlossen wurde, eine solche Konkretisierung vorgenommen. Auch für die Konversionsfläche US Hospital sollen entsprechende Überlegungen zu wohnungspolitischen Zielsetzungen erfolgen. Die Erarbeitung eines so genannten „Wohnzielgruppenkonzeptes Hospital“ mit spezifischen wohnungspolitischen Festlegungen erfolgt dabei durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Darin sind Vorgaben zu den einzelnen Kontingenten im Miet- und Eigentumsrecht sowie zur Preis- und Belegungsbindung zu definieren. Dieses Konzept ist letztendlich auch dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Die Entwicklung der Fläche Hospital schafft die Option zur Realisierung von voraussichtlich rund 500 Wohneinheiten in unterschiedlichen Marktsegmenten und rund 200 Wohnplätze für Studierende jeweils im Neubau, ergänzt durch andere Nutzungen (Gewerbe/ Büro/ Bildung/ Kultur). Von besonderer Bedeutung für die Konkretisierung der Wohnnutzung der Konversionsfläche ist ihre räumlich integrierte Lage zwischen den sehr unterschiedlichen Stadtvierteln des Stadtteils Rohrbach. Das Areal des ehemaligen US-Hospitals ist in den Hasenleiser, ein Stadtviertel, das sich derzeit in einer Umbruchphase befindet, eingebettet. Die baulichen Strukturen des Hasenleisers sind in die Jahre gekommen, bei der Bewohnerstruktur zeichnet sich ein Generationenwechsel ab. Ein Quartiersmanagement kümmert sich seit 2015 um die Verbesserung des Wohnens und Lebens im Stadtviertel. Diese Lage erfordert ein Konzept, das eine sozialräumliche Integration in den bestehenden Stadtteil fördert und eine „Insellösung“ verhindert. Dabei können mit der Entwicklung des Hospitals positive Impulse in die benachbarten Viertel und insbesondere das unmittelbar angrenzende Wohngebiet Hasenleiser gesetzt werden.

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 freierwerdender 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 Hospital 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 voraussichtlich im zweiten Quartal 2018 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 Rechtsgeschäf-

te, 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 Untersuchungsbe-
reich 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 Hospital sollen diese als Teil der Stadt Heidelberg entwickelt werden, die wesentliche städtische Teilfunktion in sich vereinigt. Insofern soll hier ein Ortsteil im Sinne des § 165 Abs. 2 BauGB

entwickelt werden. Auch stellt es mit einer Gesamtgröße von rund 9 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 ehemalige Militärfäche 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 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 Militärfächen sein kann, betont aber, dass nur wesentliche Veränderungen von bereits baulich vorge nutzten 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 Militärfäche 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 Rechtsprechung 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 vorge nutzten 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 Militärfäche im Stadtteil Rohrbach 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 Nachfragespitzen 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/Lünebach 1994, S. 93)
- zu beachten ist auch, dass zur Begründung eines erhöhten Bedarfs nicht solche Nachfragen angeführt werden können, die im Sinne einer Angebotsplanung durch die Entwicklungsmaßnahme erst erzeugt würden. Die Nachfrage muss vielmehr unabhängig von dem entstehenden Bauland im Entwicklungsgebiet vorhanden sein. Zulässig ist es jedoch, wenn mit der Entwicklungsmaßnahme eine zu erwartende Abwanderung in das Umland aufgrund fehlender Angebote im Stadtgebiet verhindert werden soll.

Zur Beantwortung der Frage, ob ein solcher erhöhter Bedarf vorliegt, müssen daher seitens der Kommune Prognoseentscheidungen getroffen werden. Die Entwicklung des Bedarfs und die Möglichkeiten seiner Deckung sind auf den Zeitraum zu projizieren, der für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angesetzt ist. Dadurch, dass eine solche Prüfung eines erhöhten Bedarfs Annahmen über die Zukunft voraussetzt, ist sie

zwangsläufig nicht frei von Unsicherheiten. Die Gemeinde muss letztendlich ein Wahrscheinlichkeitsurteil über die zukünftige Entwicklung des Bedarfs fällen. Gerade deswegen betont die Rechtsprechung ausdrücklich die Notwendigkeit, die Prognosen in einer der jeweiligen Materie angemessenen, methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten (vgl. BVerwG 1998b und BVerwG 2001). In diesem Sinne ist die Wirksamkeit einer auf eine Prognoseaussage begründeten Entwicklungssatzung vor allem von der Qualität der Prognose abhängig, nicht davon, ob die Prognoseaussagen durch die spätere tatsächliche Entwicklung auch tatsächlich bestätigt werden.

In der Regel werden entsprechende Prognosen eigens im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet, um den Begründungszusammenhang des erhöhten Bedarfs an Wohn- und/oder Arbeitsstätten zu belegen. Sind allerdings bereits Untersuchungen vorhanden, die eine hinreichende Aussagekraft und Aktualität besitzen, so können auch diese herangezogen werden. Für die Begründung des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten für die Konversionsfläche Hospital können in diesem Sinne die aktuellen Prognosen aus der Wohnraumbedarfsanalyse sowie aus dem Wirtschaftsflächenkonzept mit der ihm zu Grunde liegenden herangezogen werden.

Erhöhter Bedarf an Wohnstätten

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

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

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

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

in Heidelberg und den hieraus resultierenden Neubaubedarf bis zum Jahr 2030:

- Hierfür wird einerseits eine Haushaltsprognose errechnet, die auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, der Jahre 2011 bis 2030 aufbaut. Diese kommt zum Ergebnis: „In der Stadt Heidelberg leben im Jahr 2011 rund 69.800 wohnungsmarktrelevante Haushalte. Ausgehend vom Basisjahr 2011 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Basisvariante bis zum Jahr 2020 um rund 6.300 und bis zum Jahr 2030 um 7.300 Haushalte steigen“ (ebd., S. 47). Diese Prognose wird in Bezug auf Haushaltstypen bzw. Zielgruppen/Wohnkonzepte konkretisiert.
- Dem gegenübergestellt wird eine Fortschreibung des wohnungsmarktrelevanten Bestands von Ende 2011 bis zum Jahr 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung in der Bahnstadt und Nutzung des Wohnungsbestandes auf den Konversionsflächen. Dabei ergibt sich folgendes Bild: „Für Heidelberg wird - wie bereits angeführt - bis zum Jahr 2030 von einem Haushaltsanstieg von 7.300 ausgegangen. Ein Großteil des Zusatzbedarfs kann durch den Neubau auf dem Areal der Bahnstadt und die Wohnungszugänge auf den Konversionsflächen abgedeckt werden (bei der Fortschreibung des Wohnungsbestands wurde davon ausgegangen, dass rund 5.200 Wohnungen dem Markt zusätzlich zur Verfügung gestellt werden). Allerdings gibt es auch darüber hinaus noch eine nicht gedeckte Nachfrage. Diese setzt sich zusammen aus der Differenz zwischen dem Haushaltsanstieg (+7.300) und den Wohnungszugängen (Bahnstadt und Konversionsflächen = 5.200) sowie eine Erhöhung der Fluktuationsreserve (+300 Wohnungen). Letzteres ist notwendig, da eine größere Anzahl von Haushalten auch eine quantitativ höhere Fluktuationsreserve benötigt“ (ebd., S. 56). Insgesamt ergibt sich somit ein Flächenbedarf für zusätzliche Wohnbaugrundstücke für rund 2.400 Wohnungen.
- Hinzu kommt ein Ersatzbedarf aus künftigen Wohnungsabgängen aus Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung in Höhe von 3.800 Wohnungen (vgl. ebd., S. 55). Da sich dieser bei Abrissmaßnahmen auf den bestehenden Flächen realisieren lässt, ist er allerdings bei der Betrachtung des erhöhten Bedarfs im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 nur bedingt heranzuziehen.

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

In Würdigung der bekannten Prognosen dürfte bei der Konversion der ehemaligen Militärfäche Rohrbach-Hospital also auch das Allgemeinwohlerfordernis zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten gegeben sein. Sollte diese als Begründung gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB tatsächlich herangezogen werden, müssten allerdings auch die Standortalternativen (Baulandreserven gemäß Flächennutzungsplan; noch verfügbares Bauland in Bebauungsplangebieten oder Gebieten gemäß § 34 BauGB) intensiv geprüft werden.

Erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten

Der Rahmenplan sieht neben Flächen für eine Wohnnutzung auch in einem kleineren Umfang Wirtschaftsflächen vor, die als ergänzende Nutzungen vorgesehen sind. Konversionsziel der Stadt ist es dabei unter anderem, dass hier Arbeitsplätze im Wissenschaft, Dienstleistung, Bildung und Gewerbe entstehen. Es ist zu diskutieren, ob dabei der Begründungszusammenhang 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). Für die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital trifft das Gutachten keine spezifische Potentialaussage oder Handlungsempfehlung.

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 Haushaltsausschusses 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 erfolgt. Die Bodenwertermittlung für die Fläche Rohrbach-Hospital erfolgt über den städtischen Gutachterausschuss. Für die weitere Verkehrswertermittlung verzichten beide Seiten auf die Bestellung eines gemeinsamen Gutachters, sondern wollen weitere Abzugspositionen gemeinsam erarbeiten und vereinbaren. 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 Hospital 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

Ansichts 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 Hospital 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 mit Berücksichtigung der Tatsache, dass der Zwischenerwerb der kompletten Flächen im Gebiet durch eine städtische Gesellschaft mit privaten Partnern erfolgt ist.

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

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, einen Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung aufzustellen. 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 06.02.2014 im Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst. Die frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wurde bereits von 29.11.2017 bis 08.01.2018 durchgeführt. Das FNP-Änderungsverfahren ist seit dem 31.01.2018 beendet.

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

- da sich die einzelnen Teilgebiete gemäß städtebaulichen 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 Regelungsstatbestände:

- „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).

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

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

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

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

Für die Umsetzung der Konversionsziele im Untersuchungsgebiet 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 Wiederkaufsrechts, das mit einer Rückauffassungsvormerkung 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 Zwischenfazit

Die Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts bieten keine ausreichenden Möglichkeiten, die gravierenden städtebaulichen und funktionalen Mängel zu beseitigen. Notwendig ist vielmehr ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts, bei dem im Sinne einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme die verschiedenen Einzelmaßnahmen der Planung, Umsetzung und Steuerung in allen Teilgebieten über einen längeren Zeitraum koordiniert und vernetzt, vorbereitet und durchgeführt werden. Dabei ist auch von Bedeutung, dass nur eine solche Maßnahme die Gebietskulisse für den sinnvollen Einsatz von Städtebaufördermitteln bietet.

9.2 Instrumente des Besonderen Städtebaurechts

9.2.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB

Das in diesem Sinne als erstes zu prüfende Instrument des Besonderen Städtebaurechts ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB. Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme dienen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB dazu, die Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen aufzuzeigen. Aufbauend auf den ausführlichen Darstellungen in Teil A der Vorbereitenden Untersuchungen sind diesbezüglich insbesondere folgende Fragen zu diskutieren und zu prüfen:

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

9.2.1.1 Nachweis städtebaulicher Missstände

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

- Substanzschwächen liegen gem. § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das untersuchte Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. In § 136 Abs. 3 Ziffer 1 BauGB werden Faktoren benannt, die bei der Prüfung einer Substanzschwächensanierung zu berücksichtigen sind. Diese beziehen sich weitgehend auf vorhandene – insbesondere bauliche – Strukturen.
- Funktionsschwächen hingegen liegen gem. § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB dann vor, wenn das untersuchte Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Hier erfolgt die Prüfung, ob entsprechende städtebauliche Missstände vorliegen, somit aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit dem planerisch gewünschten Zustand. Dabei gilt: „Entscheidend ist, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom ‚Soll-Zustand‘ vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben, als auch auf künftige Funktionen bestehen. Auch der unbebaute Zustand eines Gebietes kann eine Funktionsschwäche darstellen, wenn eine Bebauung oder eine andere Nutzung zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Für die Funktionsschwächensanierung

kommt es nicht darauf an, ob die bauliche oder sonstige Beschaffenheit des Gebietes Mängel aufweist" (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002, S. 10). Von daher wird in der Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen auch ausdrücklich ausgeführt, dass eine Funktionsschwächensanierung auch für die Umnutzung von Flächen aus Gründen der städtebaulichen Umstrukturierung oder für die Aufbereitung und Umnutzung von Flächen mit aufgegebenen 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 eines Gebietes" zielt (Krautzberger 2013, S. 40f.). In der planerischen Praxis überlagern sich in der Regel Funktionsschwächen und Substanzschwächen, insbesondere finden sich da, wo Funktionsschwächen festzustellen sind, häufig auch Substanzschwächen. Auch im Untersuchungsgebiet der ehemaligen Militärf Flächen in der Südstadt lässt sich eine solche Überlagerung feststellen.

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

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

9.2.1.2 Öffentliches Interesse

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

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

Das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Gebietes im Sinne der Konversionsziele und einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung dieser Entwicklung sind gegeben. Dies ergibt sich aus den Ausführungen in Teil A. Im Zusammenhang mit der Diskussion zum Einsatz einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden zuvor einige Themen, die das öffentliche Interesse begründen, detailliert ausgeführt (Wiedernutzung der brachliegenden Fläche, Deckung erhöhter Bedarfe an Wohnraum und Arbeitsstätten). Insgesamt liegt es auf der Hand, dass

die städtebauliche Integration eines 9 ha großen Areals in zentraler Lage und die entsprechende Ertüchtigung für eine wirtschaftliche und bedarfsgerechte Nutzung im öffentlichen Interesse liegen. Ebenso wurde bereits an anderer Stelle dieses Berichts darauf eingegangen, dass angesichts des Umfangs und der Komplexität der Handlungserfordernisse ein öffentliches Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Umsetzung besteht. Zu diskutieren ist allerdings auch, ob die zügige Durchführung in finanzieller und organisatorischer Hinsicht gewährleistet werden kann. Der Begriff der „zügigen“ Durchführung wird dabei im BauGB nicht konkretisiert. Die Arbeitshilfen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen führen in diesem Zusammenhang zurecht aus, dass eine genaue Festlegung einer Sanierungsdauer in der Regel auch nicht möglich ist, da sie von vielfältigen Faktoren geprägt wird, die im Vorfeld nicht vollständig abzusehen sind (vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002, S. 8). Es wird aber ausgeführt: „Dennoch sollen im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Regelfall nicht mehr als 10 bis 15 Jahre für die Durchführung der Sanierung veranschlagt werden“ (ebd. 2002, S. 8).

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

- eine zügige Durchführbarkeit wird häufig durch eine fehlende Kooperationsbereitschaft von Eigentümern im Gebiet verhindert. Im vorliegenden Fall soll die Sanierungssatzung bereits zum Tragen kommen, bevor der Ankauf der Flächen durch eine städtische Gesellschaft erfolgt ist.
- Mit einem Zwischenerwerb einer städtischen Gesellschaft mit privaten Eigentümern kann die einheitliche Vorbereitung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen aus einer Hand gewährleistet werden.
- Ebenso ist die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme gegeben. Der Ankauf der Flächen erfolgt zum Verkehrswert, der im deduktiven Verfahren gutachterlich ermittelt wird (vgl. hierzu die Ausführungen unter 8.4). Dementsprechend sind die notwendigen Entwicklungs-, Finanzierungs- und Folgekosten bereits bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt. Von daher ist davon auszugehen, dass die Kosten der Gesamtmaßnahme weitgehend durch die Erträge aus Grundstücksweiterveräußerungen gedeckt werden können.
- Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Beteiligung hat keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung ergeben (vgl. Kapitel 6.3).

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

9.2.1.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

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

Das maßgebliche Unterscheidungskriterium zwischen dem klassischen Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren besteht in der Erforderlichkeit oder dem Verzicht der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB. Im klassischen Sanierungsverfahren ist als (Mit-)Finanzierungsinstrument das spezielle bodenpreisrechtliche Instrumentarium der Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der Ausgleichsbetragserhebung nach dem dritten Abschnitt des Sanierungsrechts (§§ 152 f. 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 Anwendung des speziellen bodenpreisrechtlichen Instrumentariums erforderlich sein, damit die Regelung des § 153 Abs. 3 BauGB Anwendung findet. Danach darf (und muss) die Gemeinde beim Erwerb eines Grundstücks im Sanierungsgebiet nur maximal den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert bezahlen. Im vorliegenden Fall hingegen stellt sich dies nicht als Faktor dar, der für die Durchführung der Sanierung von Relevanz ist: Der Beschluss einer Sanierungssatzung soll im ersten Schritt erfolgen. Die grundsätzliche Einigung über den Zwischenerwerb der gesamten Fläche mit der derzeitigen Eigentümerin BImA wird seitens der Stadt Heidelberg angestrebt. Die Grundstücksfläche des ehemaligen US-Hospitals soll im Rahmen der Erstzugriffsoption angekauft werden. Weitere Ankäufe werden bei der Durchführung der Sanierung nicht mehr notwendig sein. Durch die Verständigung auf ein gemeinsames Vorgehen zur Wertermittlung 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 wird noch die BImA 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 dem Kaufpreis und dem sanierungsbedingten Bodenendwert zusätzlich abgeschöpft werden muss.

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

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

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

Die Stadt Heidelberg strebt eine vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge für die Grundstücke der städtischen Enkelgesellschaften an. Über die Ablösevereinbarungen soll die Finanzierungssicherheit auf Grundlage bereits beschlossener Entwicklungsverträge gewährleistet werden. In so genannten Bagatellfällen gemäß § 155 Abs. 3 BauGB sowie im Einzelfall, zur Vermeidung unbilliger Härtefälle nach § 155 Abs. 4 BauGB oder wenn dies im öffentlichen

Interesse geboten ist, kann die Gemeinde von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen. Ansonsten entsteht der zu erhebende Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 3 BauGB generell mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Er bemisst sich nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstücks unter Anrechnung der Beträge nach § 155 Abs. 1. Dabei wird der Unterschied zwischen dem Bodenanfangswert und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert) ermittelt. Die Regelungen der § 153 bis 155 BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen finden dabei generell Anwendung.

Ergebnis zur Wahl des Sanierungsverfahrens: Klassisches Sanierungsverfahren

Insgesamt ist somit die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach dem dritten Abschnitt des Sanierungsrechts für die Durchführung der Sanierung erforderlich. Die Durchführung der Sanierung wird im „umfassenden“ Verfahren empfohlen. Das Verfahren unter Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften ist weiter folgendermaßen gekennzeichnet:

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

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

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

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

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

- die Errichtung, Beseitigung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- die erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, für die keine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigenschaft 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.

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

9.2.1.6 Investitionsanreize

Die Anwendung des Instruments der Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren ist für Investoren zunächst einmal mit Restriktionen und einem erhöhten Aufwand verbunden (siehe u.a. Kap. 9.2.4. „Verfügungs- und Veränderungssperre“). Allerdings können potenzielle Bauherren bzw. Eigentümer im Sanierungsgebiet mit bestimmten Abgaben- und Auslagenbefreiungen sowie steuerlichen Erleichterungen (Absetzen von bestimmten Aufwendungen als Sonderausgaben) rechnen, was den Erwerb von Grundstücken auf Konversionsflächen durchaus attraktiver machen kann (vgl. HA Hessen Agentur GmbH 2009). Vor dem Hintergrund der im Untersuchungsgebiet vorgesehenen Gebäudemodernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind dabei insbesondere die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommensteuergesetz zu berücksichtigen.

Entsprechende Investitionsanreize können insbesondere in jenen Bereichen von Relevanz sein, in denen aufgrund des Zustandes der Gebäudesubstanz oder auch aufgrund sonstiger Beauftragungen hohe unrentierliche Kosten zu erwarten sind. Ohne entsprechende Anreize könnte es schwierig werden, Partner für die Umsetzung der Konversionsziele zu akquirieren.

9.3 Zusammenfassende Empfehlung

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

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

Über den Einsatz des Sanierungsrechtes kann ein aufeinander abgestimmtes, phasenweises Vorgehen der Ordnungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen gewährleistet werden. Bei einer größeren Anzahl von Eigentümern,

heterogener Eigentümerstruktur und verschiedener Arten der baulichen Vorhaben, besteht ein hohes Erfordernis der städtischen Steuerung und Koordinierung, ggf. auch der Durchführung der Maßnahme durch den hoheitlichen Träger selbst. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes hat auf Basis einer eindeutigen, parzellenscharfen Abgrenzung (Abgrenzungsplan) mit genauer Bezeichnung bzw. Aufzählung der einzelnen Grundstücke zu erfolgen. Die Definition der Sanierungsziele im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen („anzustrebende allgemeine Ziele der Sanierung“, § 141 BauGB) sind aus den bereits in Teil A der Vorbereitenden Untersuchungen formulierten Konversionszielen (städtebauliches Konzept bzw. Rahmenplan) abzuleiten.

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

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

9.4 Gebietsabgrenzung

Die Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Plan Nr. 9.4 dargestellt. Die Abgrenzung 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 Bestandsuntersuchungen wurden in Kapitel 5 zur Begründung städtebaulicher Missstände und zur Bewertung der Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zusammengeführt. Im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses wurden die Ziele der Konversion entwickelt und festgelegt (vgl. Kapitel 6 und 7), die zugleich Basis der Ziele der Sanierung sowie der daraus resultierenden Maßnahmen darstellen.

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

- Entwicklung der baulichen Struktur durch Sanierung und Umbau der Bestandsgebäude sowie durch Neubauten zu einem zukunftsfähigen, attraktiven Stadtquartier mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen, Gewerbe und Bildung. Der Wohnanteil wird die Hauptnutzungsart im Quartier darstellen.
- Das Gebiet der ehemaligen US-Hospital Fläche soll sich in seiner Entwicklung in den Stadtteil Rohrbach eingliedern und Verbindungen mit den umliegenden Stadtquartieren aufnehmen.
- Der Erhalt der zwei denkmalgeschützten Gebäude im Süden des Gebietes, die ehemalige Turnhalle sowie das Theater sind vorzusehen. Sanierung und Umbau der Gebäude sollen den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung tragen und zugleich nachnutzungsorientiert sein.
- Darüber hinaus werden weitere fünf Gebäude aus den 1930er Jahren erhalten und einer neuen Nutzung

zugeführt.

- Rückbau der nicht mehr benötigten bzw. weternutzbaren Gebäudesubstanz.
- Die verkehrlichen Erschließung ist umfassend anzupassen, da die bestehenden Erschließungsstrukturen sowie Beschaffenheit der Straßen und Wege für die Anforderungen der zukünftigen Nutzungen innerhalb des Neuordnungsbereiches nicht gerecht werden.
- Die Neuordnung des öffentlichen Raumes mit der Entwicklung ergänzender Grünräume und öffentlicher Freiräume ist ebenfalls Kernziel der Entwicklung. Dabei geht es sowohl um nutzbare öffentliche Freiräume (Park, Kinderspielbereiche, Aufenthaltsbereiche) als auch um transitorische Räume, lineare Grünstrukturen usw.
- Durch die Entwicklung des Quartiers mit hoher Einbindung der Bürgerschaft im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses und durch eine integrierte Planung für das Quartier und das Umfeld, soll die Quartiersentwicklung Hasenleiser gefördert und seine Identität gestärkt werden.
- Die Wohngebäude sollen bedarfsgerechte und bezahlbare Angebote für unterschiedliche Zielgruppen und Wohnformen in verschiedenen Miet- und Eigentumssegmenten bieten. Der Schwerpunkt soll hierbei auf den Zielgruppen Familien, Senioren und gemeinschaftliche Wohnformen mit einem breiten Angebot für mittlere Einkommensgruppen im Miet- und Eigentumsbereich liegen.
- Deutliche Erhöhung der Energieeffizienz bei den Gebäuden und der Nutzung von regenerativen Energiequellen wird angestrebt.

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses 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 im weiteren Umsetzungsprozess geprüft werden:

- Energieeffiziente Sanierung 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 ist eine Vielzahl von Maßnahmen notwendig, die im Folgenden strukturiert dargestellt werden und auf die sich auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht im Kapitel 10.3 bezieht:

Maßnahmen der Vorbereitung:

- Planung: Die Ausarbeitung eines Rahmenplans ist bereits erfolgt (siehe Kapitel 7.2). Der räumliche Umgriff des städtebaulichen Entwurfes und Rahmenplanes gehen im Kontext übergeordneter städtischer Zielstellungen insb. zu verkehrskonzeptionellen Fragestellungen über die Abgrenzung des ehemaligen Kasernenareals hinaus. Die Erarbeitung eines Bebauungsplans ist im nächsten Schritt vorgesehen, um die Umsetzung der Sanierungs- sowie planerischen Ziele sicherzustellen.
- 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. Außerdem zählt hierzu das Fördermittelmanagement für die geförderten Sanierungsmaßnahmen.

- Dialog: Der dialogische Planungsprozess mit intensiver Einbindung der Bürgerschaft soll sowohl bei den Entwicklungsprozess wie auch für die integrierte Planung 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 Rahmenplanung können notwendige Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB wie folgt präzisiert werden:

- Bodenordnung: Grundstücksneuvermessung für die Errichtung von Erschließungsanlagen und zur Bildung von neuen Grundstücken bzw. Baufeldern
- Freilegung von Grundstücken: Durchführung von Gebäudeabbrüchen vornehmlich im westlichen Bereich des ehemaligen Militärareals sowie Freilegung von Flächen mit umfangreichen Flächenentsiegelungsmaßnahmen; Rückbau der flächenumfassenden Zaunanlage
- Herstellung neuer Erschließungsanlagen: innere Erschließung mit Straßen, Radwegen, Fußwegen; Herstellung von Plätzen und öffentliche Parkierungsflächen, Freiflächen und Grünflächen (hier insb. Schaffung einer zentralen Parkanlage mit einer Größe von ca. 7.000 qm)
- Äußere Erschließung: Umbau des Knotenpunktes Karlsruher Straße/ Freiburger Straße/ Christian-Bitter-Straße sowie Umbau der Freiburger Straße als Haupteerschließungsbereich für das neue Quartier und Straße Kolbenzeil, Übergang von der Ortenaustraße als Verbindungsbereiche zwischen Quartier und Umgebung
- Maßnahmen zur Flächenaufbereitung: weitere punktuelle Maßnahmen der Altlasten- bzw. Schadstofferkundung sowie anschließender Flächenaufbereitung der belasteten Flächen

Des Weiteren ist bei der Neuordnung des Gebietes zu berücksichtigen, dass eine vollständige 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 verzahnen. Der Erhalt und die Sicherung der regional bedeutenden und über das Gelände verlaufenden Fernwärmeleitung sind dabei besonders zu berücksichtigen.

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 den beiden denkmalgeschützten Bestandsgebäuden nach Maßgabe des Denkmalschutzes, zeitgemäßer Gebäudetechnik und Ausstattung, energetischer Vorgaben und Erfordernisse, ortsgestalterischer Vorgaben sowie bauordnungsrechtlicher Vorgaben und Barrierefreiheit.
- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den zum Erhalt vorgesehenen Bestandsgebäuden nach Maßgabe der Nutzungsanforderungen, zeitgemäßer Gebäudetechnik und Ausstattung, energetischer Vorgaben und Erfordernisse, ortsgestalterischer Vorgaben sowie bauordnungsrechtlicher Vorgaben und Barrierefreiheit.
- Schaffung von ergänzenden Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten sind gemäß den Anforderungen der Gebietsentwicklung.

Zur funktionalen Stärkung sind gemäß Rahmenplan auch Umbauarbeiten und Ergänzungs- bzw. Erweiterungsbauten an ausgewählten Bestandsgebäuden vorgesehen. Das ehemalige Krankenhausgebäude (Nr. 3613) entlang der Karlsruher Straße entstand, wie in Kapitel 4.3.3 beschrieben, in verschiedenen Bauabschnitten. Der massive mittlere Gebäudeteil soll im Zuge der städtebaulichen Entwicklung zurückgebaut werden. Der südliche, verbleibende Gebäudeteil wird voraussichtlich zukünftig durch eine Bildungseinrichtung genutzt, die neben umfangreichen Umbauten auch weitere Gebäudeteile im unmittelbaren Umfeld ergänzen möchte, die ggf. auch bauliche Verbindungen zum Bestandsgebäude haben werden.

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

10.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Darstellung der Kosten und der Finanzierungsmöglichkeiten erfolgt gem. § 149 BauGB als vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht „nach dem Stand der Planung“ (§149, 1 BauGB). Maßgeblicher Planungsstand ist der Rahmenplan, der am 18.05.2017 im Gemeinderat beschlossen wurde und die Flächenbilanz, für die dieser Planung zu Grunde liegt. 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.

Es erfolgt eine Darstellung der Kosten als Gesamtmaßnahme, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen werden (§ 149, 2 BauGB), unabhängig von der noch folgenden Entscheidung über die Verfahrenswahl zum Einsatz der städtebaulichen Instrumente und deren Förderkulissen. Die Ermittlung von Boden- und Gebäudewerten erfolgt nach den methodischen Grundsätzen einer städtebaulichen Kalkulation. Bodenwertansätze resultieren aus deduktiver Herleitung, Gebäudewertansätze aus Massenbewertungen im Ertragswertverfahren. Die Kostenermittlung basiert auf Kostenkennwerten der Stadt Heidelberg, der städtischen Konversionsgesellschaft und der NH ProjektStadt bzw. aus Kostenansätzen, die im Rahmen des konsensualen Wertermittlungsverfahrens mit der BIMa verhandelt wurden. Die Kosten der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme resultieren aus bereits bekannten Kosten, Kostenfortschreibungen und Kostenschätzungen und betragen knapp 5 % der voraussichtlich sämtlichen Ausgaben der Gesamtmaßnahme.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme dargelegt. Die ergänzenden Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sind weiter laufend zu ermitteln und nachrichtlich wiederzugeben (§ 149, 3 BauGB). Eine Kostendeckung der Gesamtmaßnahme kann nur unter Einbeziehung verschiedener Förderungsprogramme erzielt werden. Neben den Erlösen aus Grundstücksverkäufen trägt der Einsatz von Städtebaufördermitteln maßgeblich zur Kostendeckung der Gesamtmaßnahme bei.

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

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand 14.02.2018 ist als Anlage beigefügt sowie im Folgenden dargestellt.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Pos.	Maßnahme		Gesamt PLAN [T€]	bis 2016 IST 1. Jahr [T€]	2017 IST 2. Jahr [T€]	2018 PLAN 3. Jahr [T€]	2019 PLAN 4. Jahr [T€]	2020 PLAN 5. Jahr [T€]	2021 PLAN 6. Jahr [T€]	2022 PLAN 7. Jahr [T€]	2023 PLAN 8. Jahr [T€]	2024 PLAN 9. Jahr [T€]	Quote Gesamt %
A. AUSGABEN													
A.I. VORBEREITUNG (FRL Nr. 8 + 11)													
1	Vorbereitende Untersuchung / Steuerungsmaßnahmen		572,1	256,6	15,5	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	25,0	25,0	1,7%
.1	VU + Projektsteuerung		151,4	151,4									0,4%
	VU + Projektsteuerung		145,6	105,1	15,5	25,0							0,4%
2	Sanierungsträger		275,0			25,0	50,0	50,0	50,0	50,0	25,0	25,0	0,8%
2	Städtebauliche Planung		792,3	328,0	88,3	125,0	75,0	75,0	25,0	25,0	25,0	25,0	2,3%
.1	Städtebauliche Planung / Wettbewerbe		230,4	106,4	74,0	50,0							0,7%
	Gutachten, Beratung etc.		54,2										0,2%
	Gutachten, Beratung etc.		302,9	140,3	12,6	50,0	50,0	50,0					0,9%
3	Sonstiges		204,8	27,1	2,7	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	0,6%
SUMME A.I. VORBEREITUNG			1.364,4	584,5	104,8	175,0	125,0	125,0	75,0	75,0	50,0	50,0	4,0%
A.II. GRÜNDERWERB (FRL Nr. 9.1)													
1	Flächenankauf		15.000,0	0,0	0,0	15.000,0	60,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	43,7%
.1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		15.000,0			15.000,0							43,6%
2	Privatstraße		60,0				60,0						0,2%
2	Nebenkosten des Grunderwerbs		1.129,5	0,0	0,0	1.125,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3%
.1	Grunderwerbsnebenkosten (Gebühren Notar und Gericht, Grunderwerbssteuer)		1.129,5	0,0	0,0	1.125,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3%
SUMME A.II. GRÜNDERWERB			16.189,5	0,0	0,0	16.125,0	64,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,0%
A.III. ORDNUNGSMAßNAHMEN (FRL Nr. 9.2 bis 9.6)													
1	Bodenordnung		135,6	0,0	0,0	0,0	33,9	33,9	33,9	33,9	0,0	0,0	0,4%
.1	Vermessung		135,6				33,9	33,9	33,9	33,9			0,4%
2	Umzug / Verlagerungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
.1	Umzug von Betroffenen		0,0										0,0%
.2	Betriebsverlagerungskosten		0,0										0,0%
3	Freilegung / Substanzwertentschädigung		6.638,4	0,0	0,0	1.521,9	4.015,1	1.101,4	0,0	0,0	0,0	0,0	19,3%
	Substanzwertentschädigung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
.1	Gebäude, Aufbauten etc.		0,0										0,0%
	Freilegung		6.638,4	0,0	0,0	1.521,9	4.015,1	1.101,4	0,0	0,0	0,0	0,0	19,3%
2	Rückbau Gebäude		2.973,0			743,2	2.229,7						8,6%
3	Rückbau unterirdische Infrastruktur und Versiegelung inkl. Tragschicht		912,0			228,0	684,0						2,6%
4	Bodenmanagement		2.753,4			550,7	1.101,4	1.101,4					8,0%
4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		6.864,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1.144,1	3.317,1	2.403,5	0,0	0,0	19,9%
Flächenbilanz 30.11.2017, 61													
	Straßen, Wege, Plätze		5.144,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1.144,1	2.456,9	1.543,3	0,0	0,0	14,9%
.1	Verkehrsberuhigter Bereich		3.813,6					1.144,1	1.525,4	1.144,1			11,1%
2	Verkehrsfläche 1		1.037,2						726,0	311,2			3,0%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Pos.	Maßnahme		Gesamt PLAN [T€]	bis 2016 IST 1. Jahr [T€]	2017 IST 2. Jahr [T€]	2018 PLAN 3. Jahr [T€]	2019 PLAN 4. Jahr [T€]	2020 PLAN 5. Jahr [T€]	2021 PLAN 6. Jahr [T€]	2022 PLAN 7. Jahr [T€]	2023 PLAN 8. Jahr [T€]	2024 PLAN 9. Jahr [T€]	Quote Gesamt %
3.	Verkehrsfläche 2		140,0						98,0	42,0			0,4%
4.	Verkehrsfläche 3		153,4						107,4	46,0			0,4%
	Frei-/Grünflächen		1.720,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	860,2	860,2	0,0	0,0	5,0%
5.	Stadtpark		1.506,8						753,4	753,4			4,4%
6.	Park an der Chapel		213,6						106,8	106,8			0,6%
	sonstige / übergeordnete Erschließungsmaßnahmen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
7.	—		0,0										0,0%
6.	Technische Infrastruktur und Natur-/Artenschutz		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
	Versorgungsinfrastruktur		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
1.	Netzausbau/-neubau Versorgungsinfrastruktur		0,0										0,0%
	Maßnahmen für den Naturschutz		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
1.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		0,0										0,0%
	SUMME A.III. ORDUNGSMASSNAHMEN		13.638,6	0,0	0,0	1.521,9	4.049,0	2.279,3	3.351,0	2.437,4	0,0	0,0	39,6%
			83.636,6										
A.IV.	BAUASSNAHMEN (FRL Nr. 10)												
1.	Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie von Gemeinbedarfs- und Folge-		3.245,9	0,0	0,0	0,0	0,0	270,3	0,0	2.975,6	0,0	0,0	9,4%
1.	Sporthalle		1.219,4							1.219,4			3,5%
2.	Theater		963,8							963,8			2,8%
3.	Neubau Verbindungsbau Sporthalle und Theater		792,5							792,5			2,3%
4.	Chapel		270,3					270,3					0,8%
2.	Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 BaugB) (FRL Nr. 10.4)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
1.	—		0,0										0,0%
3.	Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum (Modernisierungsvereinbarungen) (FRL Nr.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
1.	—		0,0										0,0%
	SUMME A.IV. BAUASSNAHMEN		3.245,9	0,0	0,0	0,0	0,0	270,3	0,0	2.975,6	0,0	0,0	9,4%
			33.438,3										
	SUMME A. AUSGABEN		34.438,3	584,5	104,8	17.821,9	4.238,5	2.674,6	3.426,0	5.488,0	50,0	50,0	100,0%
			34.438,3										
B.	EINNAHMEN												
B.I.	GRUNDSTÜCKVERKAUF												
1.	Grundstücksverkauf		28.050,0				3.050,0	7.500,0	7.500,0	7.500,0	2.500,0		93,6%
2.	Gebäude		1.772,9				886,5	886,5					5,9%
	SUMME B.I. GRUNDSTÜCKVERKAUF		29.822,9	0,0	0,0	0,0	3.936,5	8.386,5	7.500,0	7.500,0	2.500,0	0,0	99,5%
			29.822,9										
B.II.	AUSGLEICHS- UND ABLÖSEBETRÄGE												
1.	Ausgleichs- und Ablösebeträge		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
2.	Erschließungsbeträge nach §§ 127 ff und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BaugB		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
1.	—		0,0										0,0%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Pos.	Maßnahme		Gesamt PLAN [T€]	bis 2016 IST 1. Jahr [T€]	2017 IST 2. Jahr [T€]	2018 PLAN 3. Jahr [T€]	2019 PLAN 4. Jahr [T€]	2020 PLAN 5. Jahr [T€]	2021 PLAN 6. Jahr [T€]	2022 PLAN 7. Jahr [T€]	2023 PLAN 8. Jahr [T€]	2024 PLAN 9. Jahr [T€]	Quote Gesamt %
3	Beträge nach dem Kommunalabgabengesetz		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
.1	—		0,0										0,0%
SUMME B.III. AUSGLEICHS- UND ABLOSEBETRÄGE			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
			0,0										
B.III. ZUWENDUNGEN öffentlicher Haushalte oder Dritter einschl. Eigenanteil													
1	Städtebauförderung		150,0	150,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5%
.1	Bund-Länder-Programm Stadtlumbau West (SUW)		90,0	90,0									0,3%
2	Eigenanteil Stadt Heidelberg		60,0	60,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2%
2	Zuwendungen nach dem LGVFG		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
.1	Maßnahmen aus dem Bereich des kommunalen Straßenbaus (KSIB) inkl. Rad- und Gehwegen		0,0										0,0%
SUMME B.III. ZUWENDUNGEN öffentlicher Haushalte oder Dritter einschl. Eigenanteil			150,0	150,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5%
			150,0										
B.IV. STADT HEIDELBERG													
1	Stadt Heidelberg		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
.1	Haushalt		0,0										0,0%
SUMME B.III. STADT HEIDELBERG			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
			0,0										
SUMME B. EINNÄHMEN			29.972,9	150,0	0,0	0,0	3.936,5	8.386,5	7.500,0	7.500,0	2.500,0	0,0	100,0%
			29.972,9										
C. G E S A M T													
.1	Einnahmen		29.972,9	150,0	0,0	0,0	3.936,5	8.386,5	7.500,0	7.500,0	2.500,0	0,0	100,0%
2	Ausgaben		34.438,3	584,5	104,8	17.821,9	4.238,5	2.674,6	3.426,0	5.488,0	50,0	50,0	100,0%
3	Saldo Vorjahr		0,0	0,0	-434,5	-539,4	-18.361,3	-18.663,3	-12.951,5	-8.877,4	-6.865,4	-4.415,4	
SUMME C. GESAMT			-4.465,4	-434,5	-539,4	-18.361,3	-18.663,3	-12.951,5	-8.877,4	-6.865,4	-4.415,4	-4.465,4	
D. FINANZIERUNG													
.1	Finanzierungsbetrag			-434,5	-539,4	-18.361,3	-18.663,3	-12.951,5	-8.877,4	-6.865,4	-4.415,4	-4.465,4	
2	Zinsaufwand		-1.689,3	-10,9	-13,5	-459,0	-466,6	-323,8	-221,9	-171,6	-110,4	-111,6	

11 Literaturverzeichnis

- Acocella, Donato (2012): Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg. Stand: 03.08.2012. <http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=228864&type=do> (09.06.2014).
- Baugesetzbuch (2000). Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung. Stand: April 2000.
- BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (2014): Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche Hospital in Heidelberg. Stand: 11.11.2014.
- Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier (1996): Straßenräumliches Handlungskonzept für das Straßenhauptnetz der Stadt Heidelberg. Aachen.
- 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).
- EILING Ingenieure GmbH (2014): Konversionsflächen in Heidelberg. Erfassung des Baumbestands auf der Konversionsfläche Hospital-Rohrbach. Stand: 02.09.2014.
- EILING Ingenieure GmbH (2015): Konversionsflächen in Heidelberg. Weitergehende Untersuchungen des Baumbestands auf der Konversionsfläche Hospital-Rohrbach. Stand: 07.01.2014.
- Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2014): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften. Aktualisierte Fassung / beschlossen am 19./20.03.2014.
- 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 (2017): KLIMOPASS-Gutachten für die Stadt Heidelberg. Planungsempfehlung für die (stadt-)klimawandelgerechte Entwicklung von Konversionsflächen - Modellvorhaben Heidelberg. Stand Juni 2017.
- HEINZ, Brigitte (Dipl.-Biol.) (2014): Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital in Heidelberg. Stand: 07.2014.
- Metropolregion Rhein-Neckar (2015): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. <http://www.m-r-n.com/start/regionalplanung-und-entwicklung/regionalplanung/rechtsverbindliche-regionalplaene/einheitlicher-regionalplan-rhein-neckar.html> (22.01.2015).
- 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).

Oberfinanzdirektion Niedersachsen (2013): Historisch-genetische Kurzrekonstruktion (HgKurzR). Liegenschaften Nachrichtenkasernen / US-Hospital. Projektschlüssel: BW_BImA_0001-136941. Erstellt durch: Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH. Stand: 18.11.2013.

Quartiersmanagement Hasenleiser (2017): www.hasenleiser.net (Stand 12.02.2018)

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

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege (2012a): Bau- und Kulturdenkmale HD-Rohrbach. Auszug Bereich Karlsruher Straße 144. Kulturdenkmale gemäß DSchG.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege (2012b): Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2, Begründung der Denkmaleigenschaft. Siedlung aus der Jungsteinzeit.

Staatliches Hochbauamt Heidelberg (2007): Nachrichtenkasernen Heidelberg. Plandarstellung Reparatur der Abwasserhaltungen. Stand: 09.2007.

Staatliches Hochbauamt Heidelberg und CDM Smith Consult GmbH (2013): Erfassung und Erstbewertung von kontaminationsverdächtigen Fläche (Phase I). Ehem. US-Liegenschaft Hospital (WE 136941). Stand: 26.05.2014.

Staatliches Hochbauamt Heidelberg (2014): Heidelberg Nachrichtenkasernen, US Hospital. Gebäude Begehung nach 5.1 RÜV, Verfasser: Harrer Ingenieure, Gebäude 3607, 3609, 3613, 3616, 3617, 3618, 3619 vom 22. Mai 2014 im Auftrag der BImA.

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

Stadt Heidelberg (1994): Stadtteilrahmenplan Rohrbach. Teil 1: Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung. Stand Oktober 1994. https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/PB5Documents/pdf/12_pdf_RP_Rohrbach-T1_s.PDF.

Stadt Heidelberg (1997): Stadtteilrahmenplan Rohrbach. Teil 2: Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge. Stand Oktober 1997. https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/PB5Documents/pdf/12_pdf_RP_Rohrbach-T2_s.PDF.

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

Stadt Heidelberg (2007): Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015. Leitlinien und Ziele. http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents/heidelberg/PB5Documents/pdf/12_pdf_Step%202015%20mit%20Lesezeichen%20mit%20Vorwort%20E%20W%C3%BCrner_s.pdf (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://www1.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://www1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=216712&type=do> (09.06.2014).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadt Heidelberg (2014a): Drucksache 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 0012/2014/BV. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=21690&serch=1 (03.02.2016).

Stadt Heidelberg (2017): Drucksache 0073/2017/BV. Konversionsfläche Rohrbach-Hospital, hier: Rahmenplan. Datum 04.04.2017. https://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=24453&voselect=5454 (04.04.2017)

- Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2008): Modell Räumliche Ordnung, Flächenbilanz 1999-2007. Heidelberg.
- Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2011): Wohntypen in Heidelberg. Eine nachfrageorientierte Segmentierung des Heidelberger Wohnungsmarktes. Auftragnehmer: InWIS Forschung & Beratung GmbH. Stand 04.2011.
- Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2013a): Rohrbach auf einen Blick 2012. http://ww2.heidelberg.de/datenatlas/12_pdf_Rohrbach_auf_einen_Blick2012.pdf (13.04.2014).
- Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2013b): Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030. Auftragnehmer: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. Stand: 07.2013. <http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=234733&type=do> (13.04.2014).
- Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2017): Nahversorgungsbericht 2017: Nahversorgung 2016 in den Heidelberger Stadtteilen. Bestandsaufnahme und Analyse. Stand 06.2016.
- 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 (2012): Aktenvermerk US-Liegenschaften. Erfassung altlastenverdächtiger Flächen; Begehung der Liegenschaften am 20.09.2012.
- Stadt Heidelberg, Geschäftsstelle Gutachterausschuss (2013): Bodenrichtwertekarte 2013. http://map-service.heidelberg.de/hd_map/hd_data/Tabelle-Wo-Ge.pdf (12.04.2014).
- Stadt Heidelberg, 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.
- Stadtwerke Heidelberg (2014): Schreiben an Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 10.01.2014.
- Weeber+Partner (2014): Gutachten zur Einrichtung eines Quartiersmanagements im Stadtviertel Rohrbach-Hasenleiser. Stand Februar 2014. http://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/to0040.asp?__ksinr=4907&toselect=57047.
- WSW & Partner GmbH (2014): Konversionsfläche Hospital. Schalltechnische Untersuchung. Stand: 20.05.2014.
- WSW & Partner GmbH (2015): Konversionsfläche Hospital. Ergänzende Schalltechnische Untersuchung. Stand: 01.10.2015.
- WSW & Partner GmbH (2016): Konversionsfläche Hospital. Ergänzende Schalltechnische Untersuchung. Sachstand: 22.09.2016.

WSW & Partner GmbH (2017): Konversionsfläche Hospital. Bebauungsplan „Hospital“. Schalltechnisches Gutachten, Sachstand frühzeitige Beteiligung. Stand: 08.11.2017.

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

12 Anlagenverzeichnis

Altlastenuntersuchung

- Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung kontaminationsverdächtiger Flächen (Phase IIa). Ehem. US-Liegenschaft US-Hospital, Karlsruher Straße, Heidelberg von CDM Smith/Staatlichen Hochbauamt Heidelberg vom 30.09.2016
- Abfalltechnische Untersuchung und Versiegelungsuntersuchung (Entwurf=Endfassung). Ehem. US-Liegenschaft US-Hospital, Karlsruher Straße, Heidelberg von CDM Smith/Staatlichen Hochbauamt Heidelberg vom 04.03.2016
- Erfassung und Erstbewertung von kontaminationsverdächtigen Flächen (Phase I). Ehem. US-Liegenschaft US-Hospital, Karlsruher Straße, Heidelberg von Staatl. Hochbauamt Heidelberg vom 26.05.2014
- Umwelttechnischer Zustandsbericht Nachrichtenkaserne Heidelberg Hospital, Entwurfsfassung von US-Army Garrison Baden-Württemberg vom 08.06.2012
- Erfassung Altlastenverdächtiger Flächen von Amt 31 und Arcadis vom 01.10.2012

Artenschutz

- Bericht Erfassung Fledermausvorkommen Hospital von Dipl. Biol. B. HEINZ vom Juli 2014
- Protokoll Jagdbeobachtungen Hospital von Dipl. Biol. B. HEINZ vom Mai, Juni, Juli 2014
- Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche Hospital von BIOPLAN vom 11.11.2014

Auswertung Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

- Abwägung der TÖB-Beteiligung VU Hospital Entwurf (Entwurfsstand VU-Bericht 15.01.2018)

Denkmalschutz

- Karte Bau- und Kulturdenkmal HD-Rohrbach, Auszug Bereich Karlsruher Straße 144 von der Landesdenkmalpflege vom 20.09.2012
- Brief Archäologische Kulturdenkmäler Konversionsfläche Hospital vom Kurpfälzischen Museum vom 20.05.2014
- Liste der Kulturdenkmäler in Baden-Württemberg Teil A2, Begründung der Denkmaleigenschaft vom Referat 26, Regierungspräsidium Karlsruhe, Januar 2012

Baumbestand

- Erfassung des Baumbestands auf der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital von EILING Ingenieure GmbH vom 02.09.2014 mit Anlage Lageplan Baumkataster
- Weitergehende Baumuntersuchungen auf der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital von EILING Ingenieure GmbH vom 07.01.2015

Gebäudeuntersuchungen

- Bausubstanz Gutachterliche Schadstoffbewertung Phase 2. Ehem. US-Liegenschaft in Heidelberg Nachrichtenkaserne Hospital vom Staatl. Hochbauamt Heidelberg und Arcadis Germany GmbH Karlsruhe vom November 2016
- Gebäudedatenblätter von NH für die Geb. 3603, 3607, 3608-3613, 3616-3619, 3622-3625, 2628, 2629, 3640 sowie Technik-, Klein und Restgebäude

- Bausubstanz Erfassung und Erstbewertung (Phase 1) Ehem. US-Liegenschaft Nachrichtenkasernen Heidelberg Rohrbach vom Staatl. Hochbauamt Heidelberg vom März 2014
- RÜV-Protokolle des Staatlichen Hochbauamtes und Harrer Ingenieure vom Februar 2014

Kampfmitteluntersuchung

- Historisch-genetische Kurzrekonstruktion (HgKurzR) der OFD vom 18.11.2013

Klima

- KLIMOPASS-Gutachten für die Stadt Heidelberg. Planungsempfehlung für die (stadt-)klimawandelgerechte Entwicklung von Konversionsflächen - Modellvorhaben Heidelberg von GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA von Juni 2017

Kosten- und Finanzierungsübersicht

- Kosten- und Finanzierungsübersicht US-Hospital vom 14.02.2018

Rahmenplan

- Beschluss Drucksache 0073/2017/BV mit Anlagen 01-07

Schalltechnische Untersuchung

- Schalltechnische Untersuchung Konversionsfläche Hospital von WSW & Partner GmbH vom 20.05.2014
- Schalltechnische Untersuchung Konversionsfläche Hospital von WSW & Partner GmbH vom 01.10.2015
- Schalltechnische Untersuchung Konversionsfläche Hospital von WSW & Partner GmbH vom 22.09.2016
- Schalltechnische Untersuchung Konversionsfläche Hospital von WSW & Partner GmbH vom 08.11.2017

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

- Auslobung des Stadtplanungsamts vom 18.08.2014
- Protokoll der Preisgerichtssitzung von Kaupp+Franck vom 10.12.2014
- Siegerentwurf von Hähnig+Gemmeke vom 11.12.2014

13 Kartenverzeichnis

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

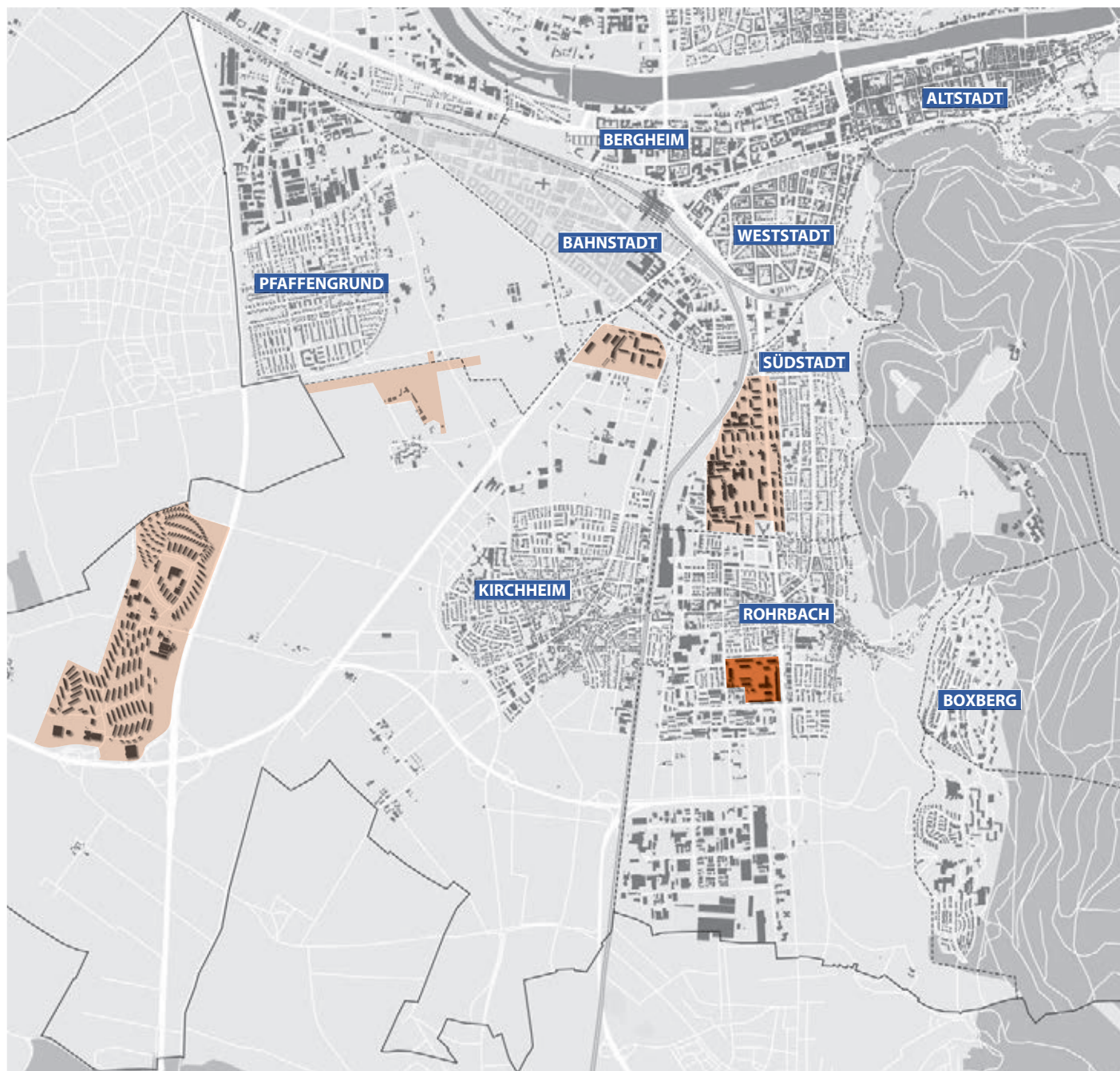
- 3.3.1 Siedlungsstrukturkonzept 2000 – Städtebaulicher Leitplan
- 3.3.2 Freiflächenstrukturkonzept 2000 – Gestaltkonzept
- 3.3.3 Umweltplan 1999 - Leitbild
- 3.3.4 Modell Räumliche Ordnung 1999
- 3.3.6 Stadtteilrahmenplan Rohrbach 1994 – Schwerpunkt der räumlichen Entwicklung
- 3.4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 – Raumnutzungskarte
- 3.4.2 Flächennutzungsplan 2006 – FNP 2015/2020
- 3.4.3 Bebauungspläne – Übersicht
- 3.5.5 Verkehrskonzept Rohrbach West - Neuordnung Hauptradroustensystem
- 3.6.1 Denkmalschutz – Bauliche Kulturdenkmäler

- 4.1.1 Bebauung – Schwarzplan
- 4.1.2 Bebauung – Nutzungen
- 4.1.3 Bebauung – Geschossigkeit
- 4.1.4 Bebauung – Baualter
- 4.2. Äußere Erschließung – MIV und ÖPNV
- 4.3.2 Gebäude – Übersicht Schadstoffbelastung
- 4.3.4 Gebäude – Übersicht Zustandsbewertung
- 4.3.5 Gebäude – Bewertung der Nachnutzbarkeit
- 4.4 Nahversorgung
- 4.5 Soziale Infrastruktur
- 4.6.1 Technische Infrastruktur – Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
- 4.6.2 Technische Infrastruktur – Wärme- und Stromversorgung – Übersicht Versiegelung

4.7.2.1	Freiflächen – Übersicht Oberflächen
4.7.2.2	Freiflächen – Übersicht Versiegelung
4.7.3.1	Baumbestand – Übersicht Baumstandorte
4.7.3.2	Baumbestand – Übersicht weitergehende Untersuchung
4.8.1	Biotoptypen – Übersichtsdarstellung
4.9.1	Immissionen/ Lärm – Verkehrslärm Tag
4.9.2	Immissionen/ Lärm – Verkehrslärm Nacht
4.9.3	Immissionen/ Lärm – Verkehrslärm Tag - aktuelle Planung
4.9.4	Immissionen/ Lärm – Verkehrslärm Nacht - aktuelle Planung
4.10	Altlasten – Kontaminationsverdächtiger Flächen
4.11	Kampfmittel – Historisch-genetische Kurzrekonstruktion
5.1	Stadtstruktur
5.2	Infrastruktur
5.3	Nutzungen
5.4	Freiraum/ Vernetzung
7.1.1	Leitidee
7.1.2	Gestaltkonzept
7.1.3	Vertiefung
7.2.1	Rahmenplanung gem. Beschluss Gemeinderat vom 18.05.2017
7.2.2	Rahmenplanung überarbeitet, Stand 18.09.2017
9.4	Abgrenzung des Sanierungsgebiets

14 Abkürzungsverzeichnis

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



2.2 LAGE IN DER GESAMTSTADT

Stand: 09.02.18

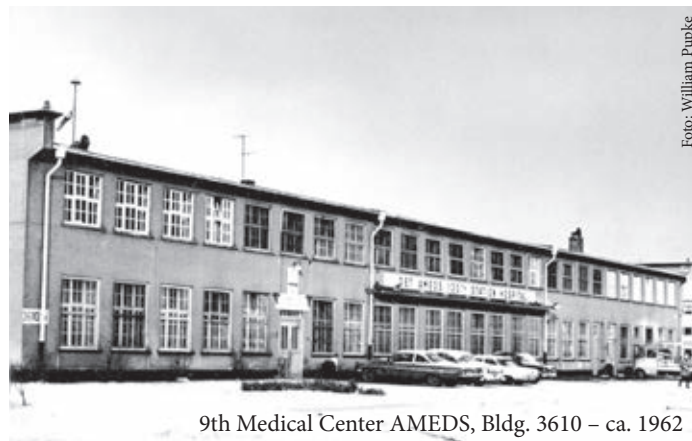
- Konversionsfläche Hospital
- Weitere Konversionsflächen
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze



2.3.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Karten

Stand: 09.02.18



2.3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Fotos

Stand: 09.02.18



1. Ehem. Haupteingang – Karlsruher Strasse



2. Ehem. Sporthalle- (links) und Krankenhausgebäude (rechts)



3. Ost-nördliche Gebietsgrenze



4. Westliches Areal – ehem. Wohngeb. 3610 (rechts)



5. Überdachung ehem. Zugangskontrolle (links) und Chapel (rechts)

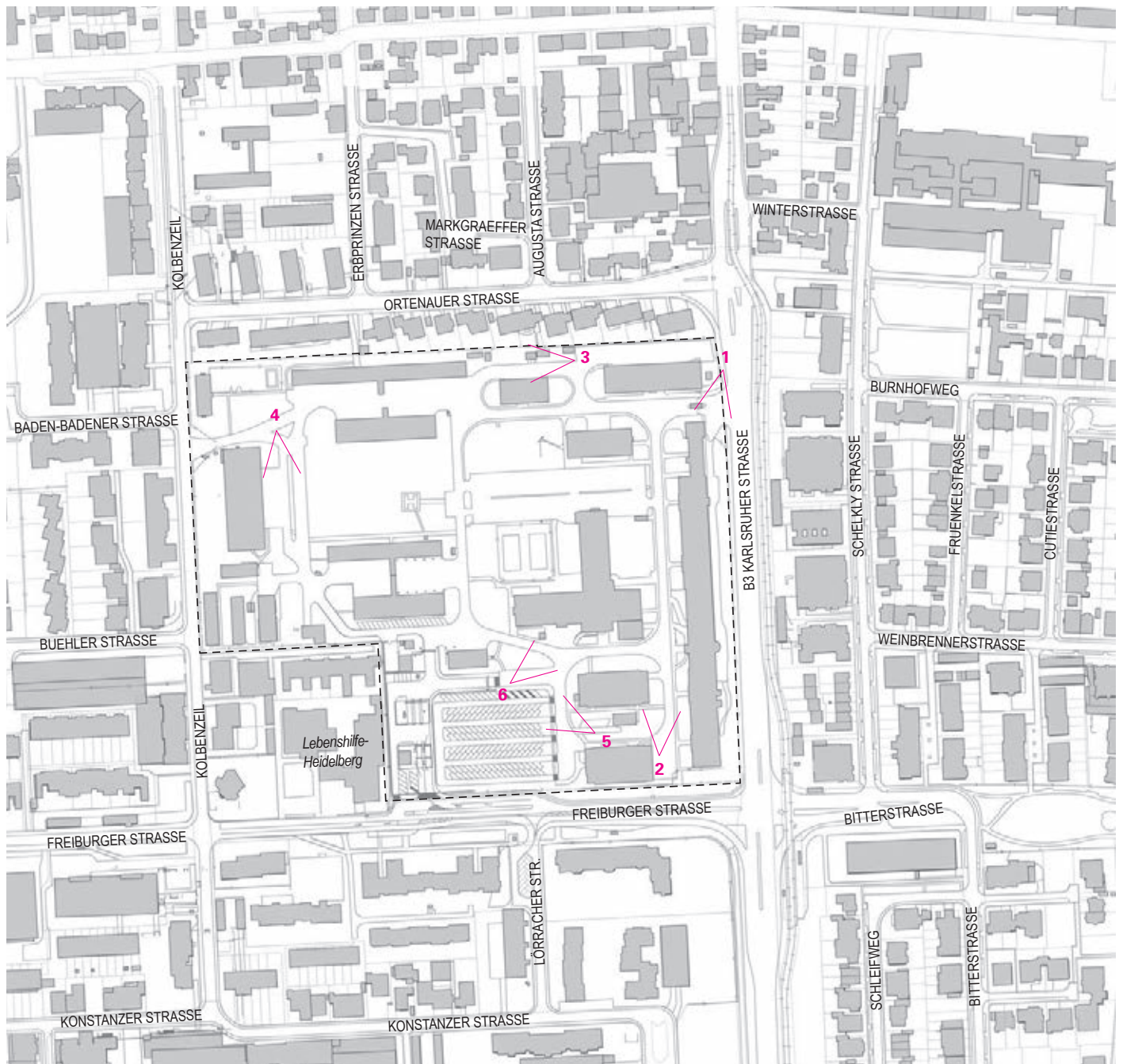


6. Ehem. zentrales Krankenhausgebäude

2.3.3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Fotodokumentation des aktuellen Standes

Stand: 09.02.18

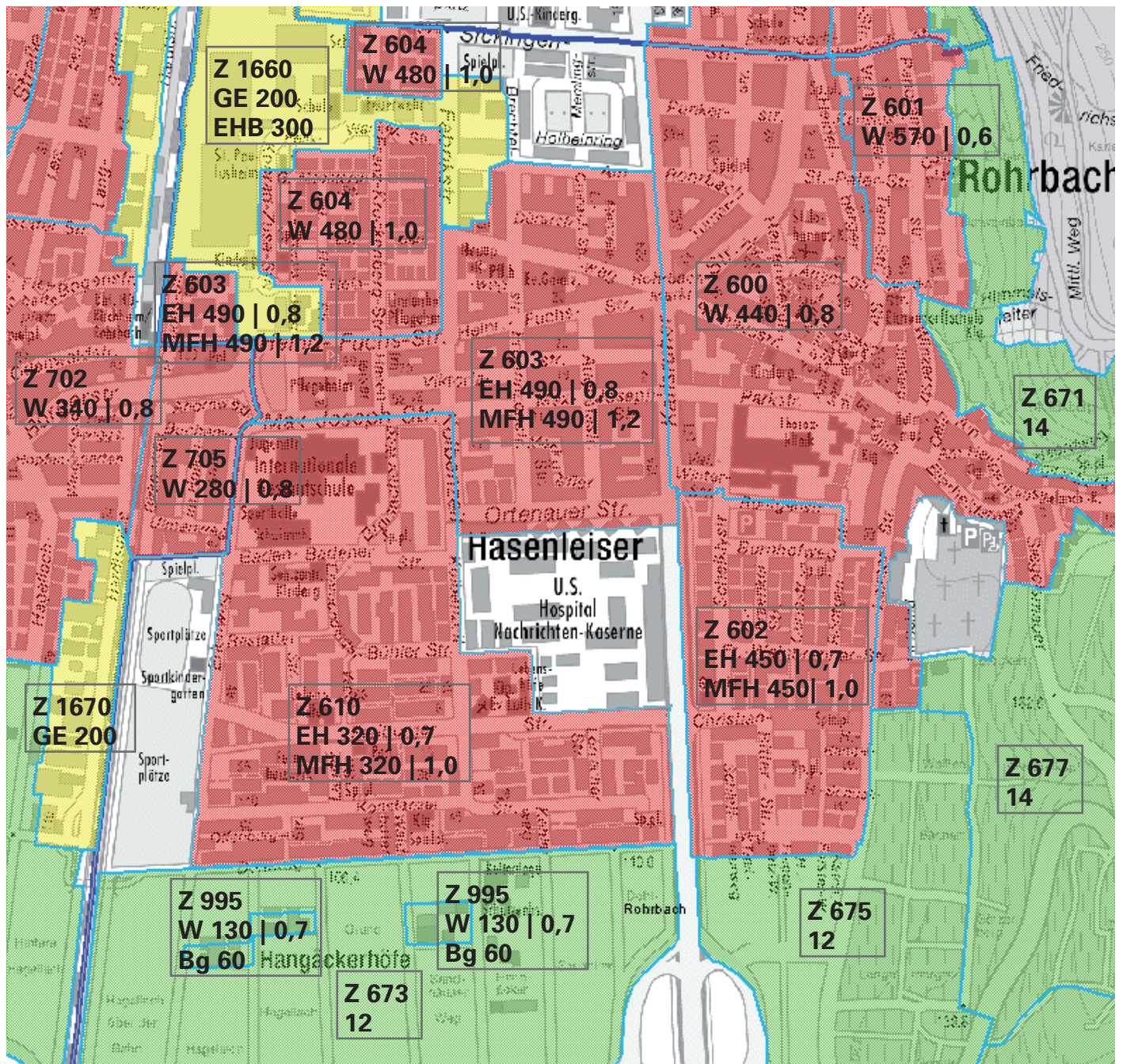


2.4 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Stand: 09.02.18

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschluss (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Standort und Blickrichtung zur Fotodokumentation 2.3.3



2.5 BODENRICHTWERTE

Stand: 09.02.18

- 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

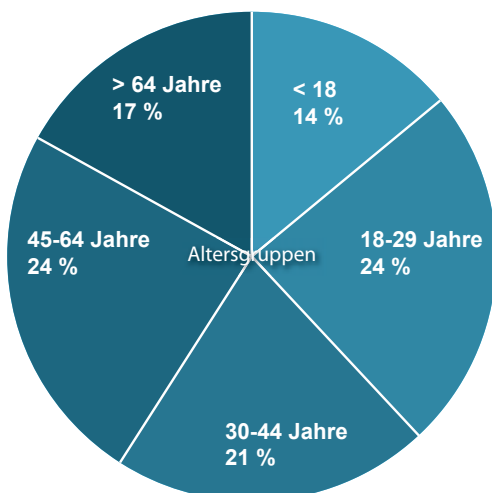


2.8.1 ALTERSSTRUKTUR

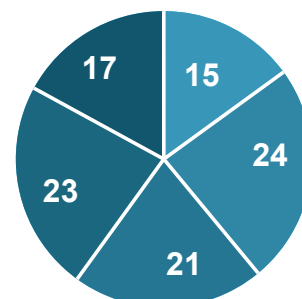
in % der Wohnbevölkerung

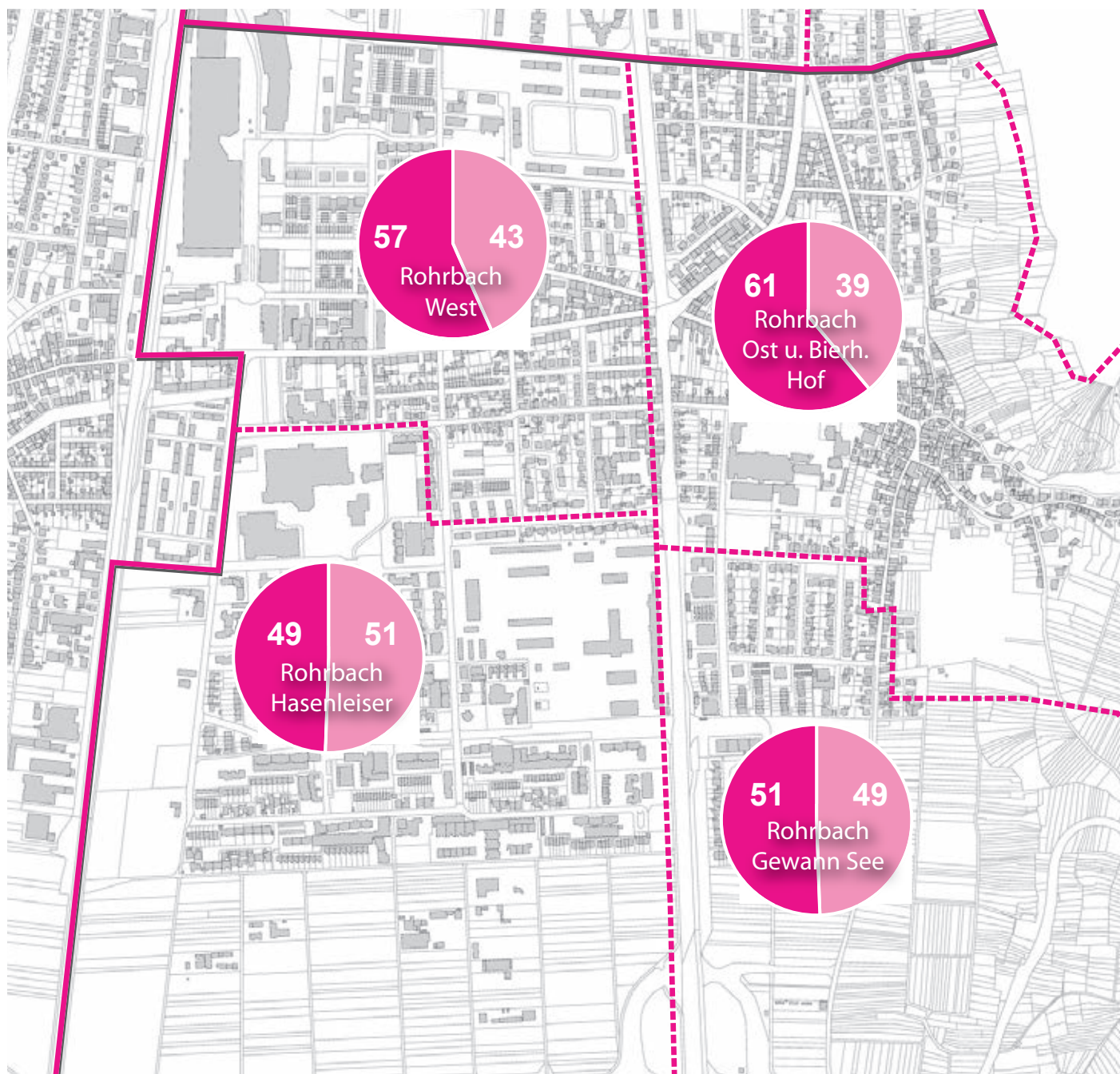
Stand: 09.02.18

Gesamtstadt



Rohrbach





2.8.2 HAUSHALTE

in % aller Haushalte

Stand: 09.02.18

Gesamtstadt

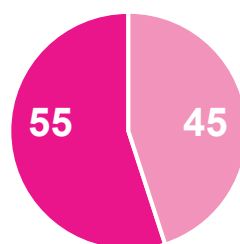
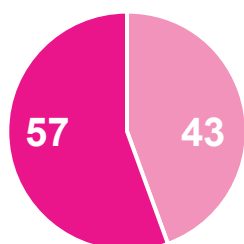
Einpersonenhaushalte 57 %

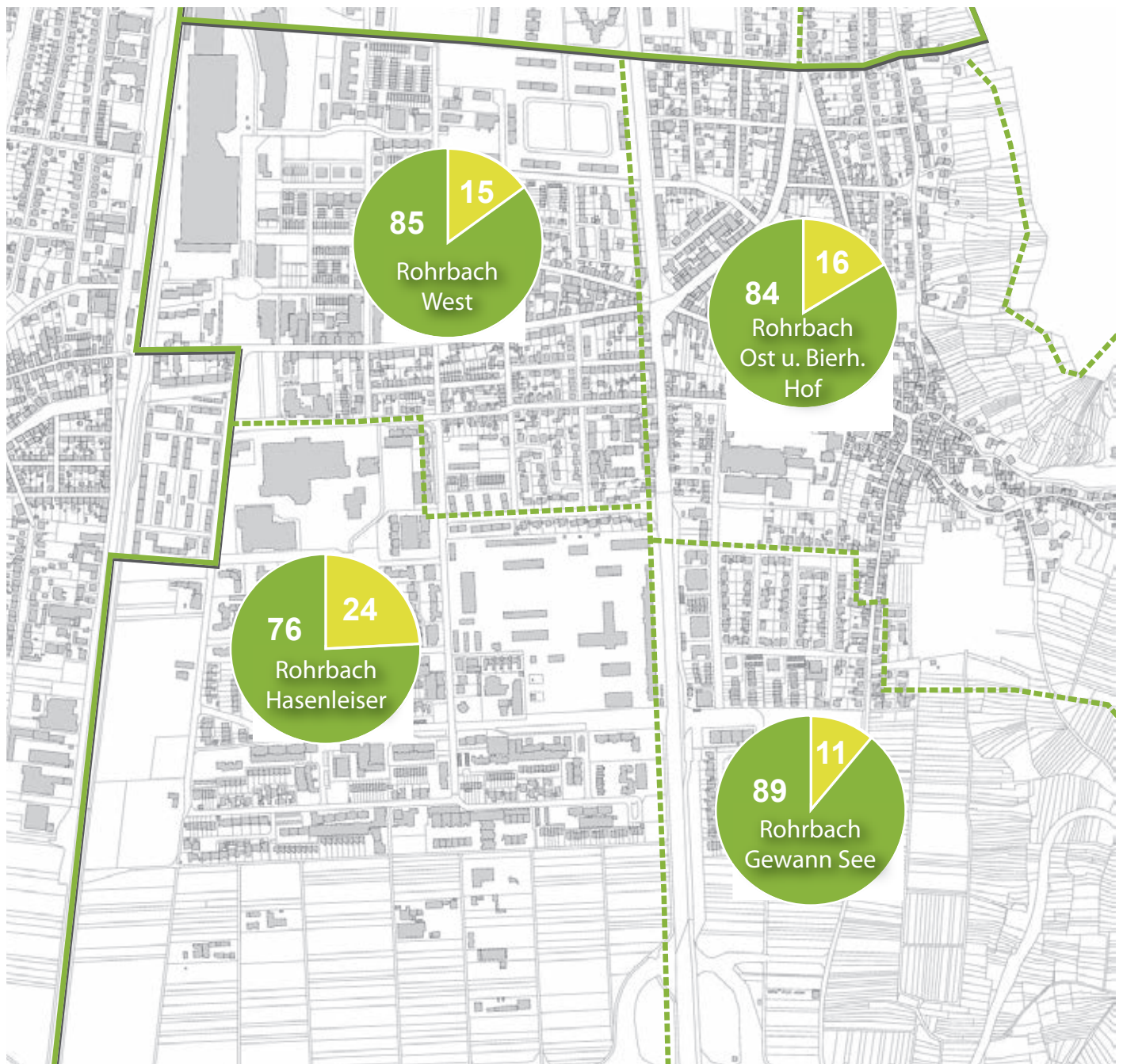
Mehrpersonenhaushalte 43 %

Rohrbach

Einpersonenhaushalte 55 %

Mehrpersonenhaushalte 45 %





2.8.3 STAATSANGEHÖRIGKEIT

in % der Wohnbevölkerung

Stand: 09.02.18

Gesamtstadt

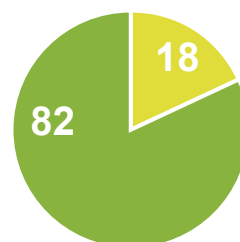
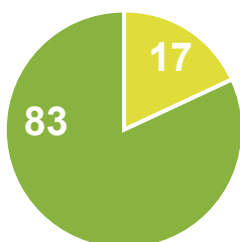
Deutsche insgesamt 83 %

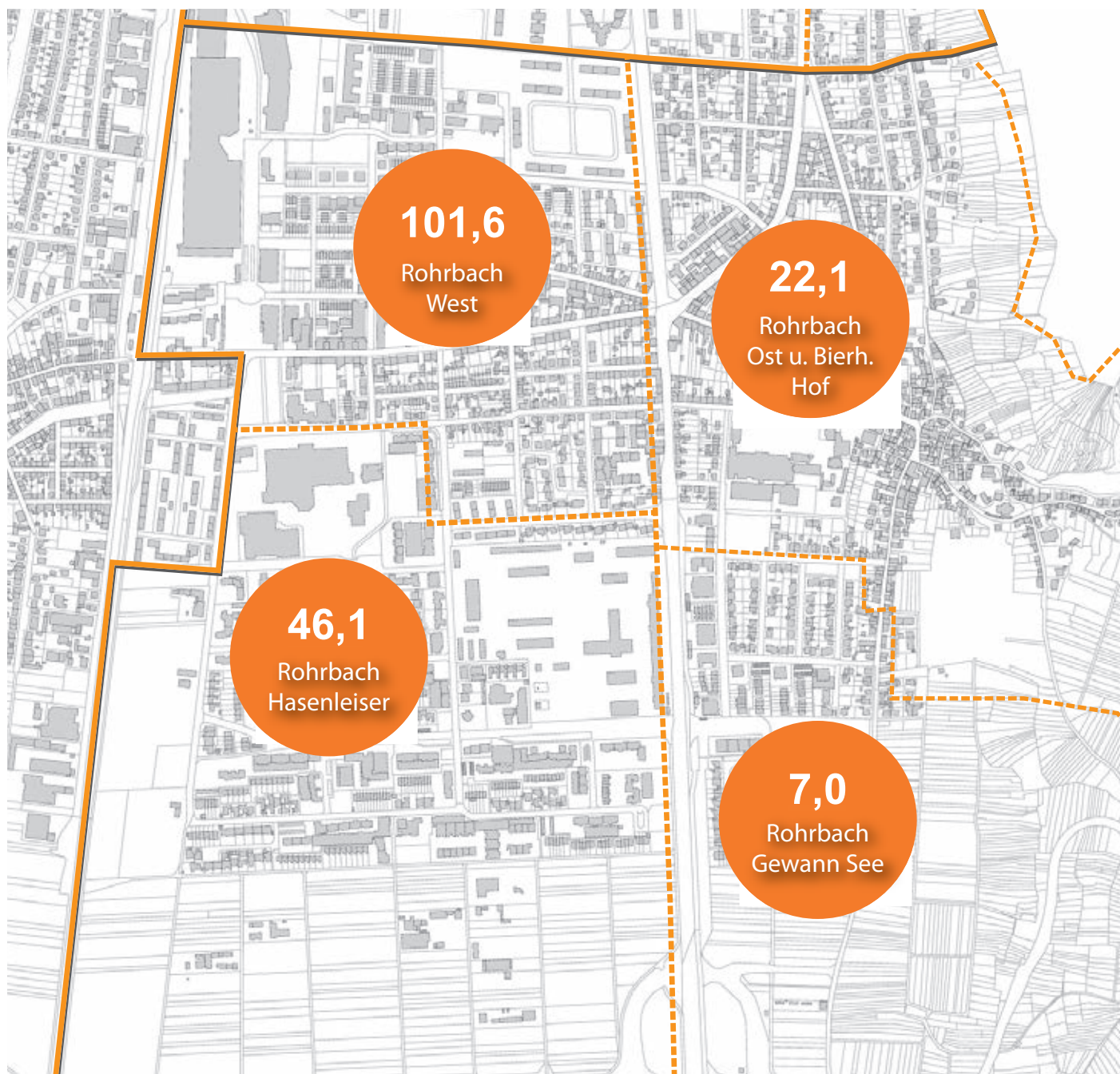
Ausländer insgesamt 17 %

Rohrbach

Deutsche insgesamt 82 %

Ausländer insgesamt 18 %





2.8.4 EINWOHNERDICHTEN

Einwohner je ha Gesamtfläche

Stand: 09.02.18

Gesamtstadt

12,7 Einwohner/ha



Rohrbach

25,3 Einwohner/ha





3.3.1 SIEDLUNGSSTRUKTURKONZEPT

Städtebaulicher Leitplan

Stand: 09.02.18

Baustruktur

	Historische Siedlungskerne / Geschosßbauten überw. geschlossene Bauweise
	Geschosßbauten 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 Stadttumbau

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

Schwerpunkträume Bestandsentwicklung

	Wohnen / Gewerbe
	Sondernutzung

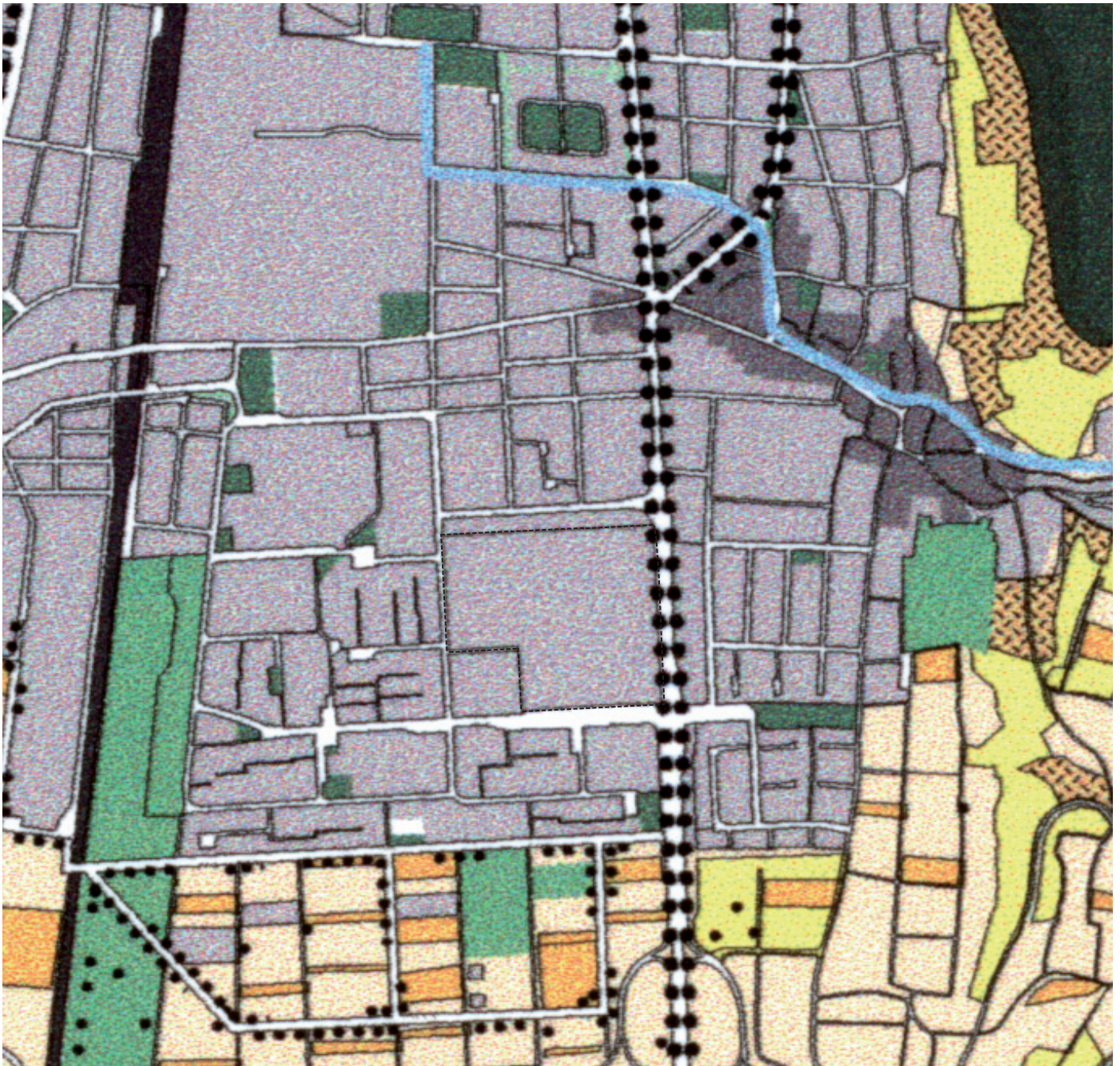
Gebietsabgrenzung

Sonstige Maßnahmen

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

Sonstige Darstellungen

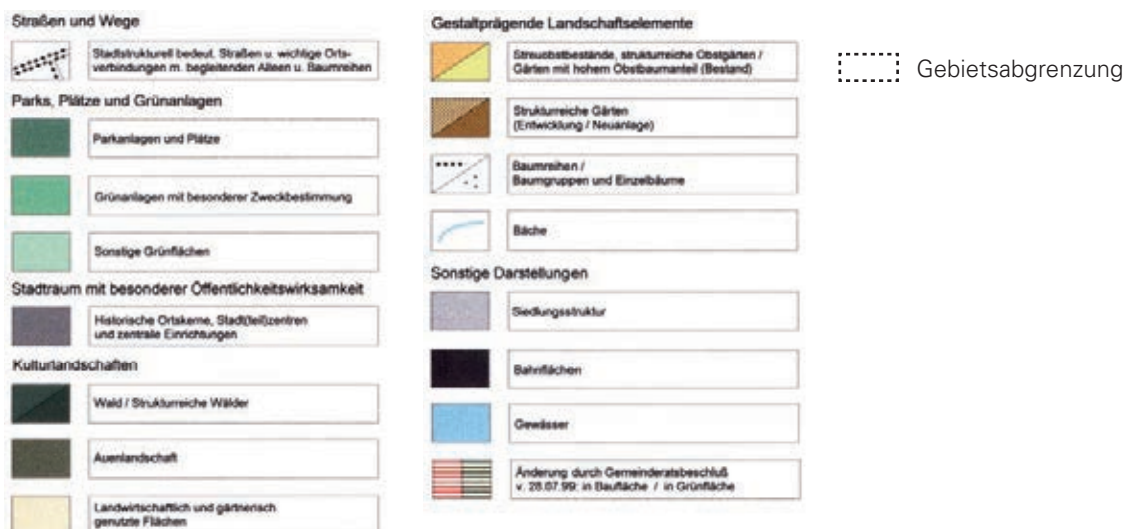
	Stadtbildprägende Bereiche
	Großsiedlung im Landschaftsraum / Siedlungsstruktur landschaftlicher Prägung
	Sondergebiet Militär
	Großflächiger Einzelhandel
	Autobahn, Hauptverkehrsstraßen / Bahnflächen / Flugplatz
	Änderung durch Gemeinderats- beschluß vom 28.07.1999

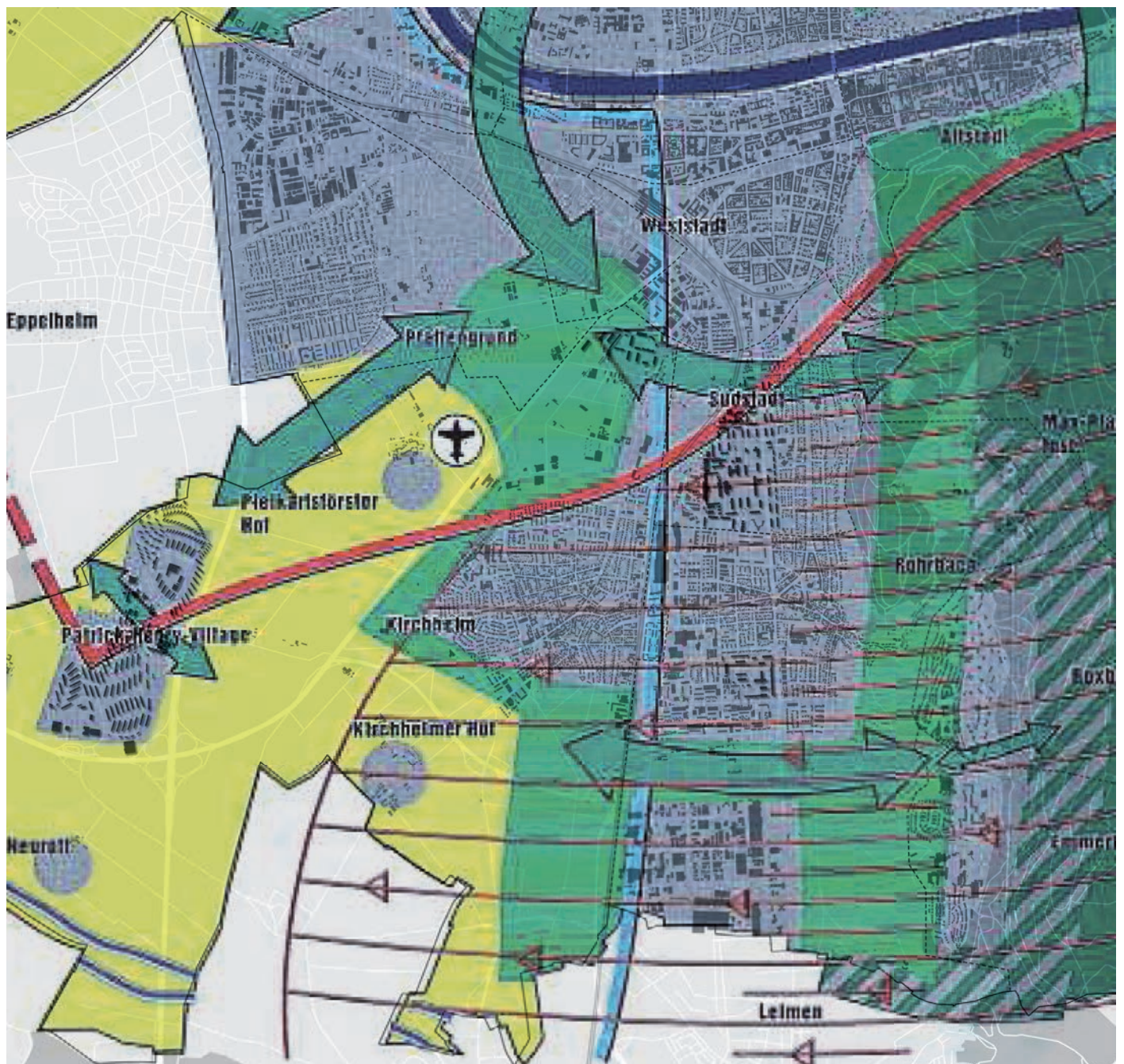


3.3.2 FREIFLÄCHENSTRUKTURKONZEPT

Stand: 09.02.18

Gestaltkonzept

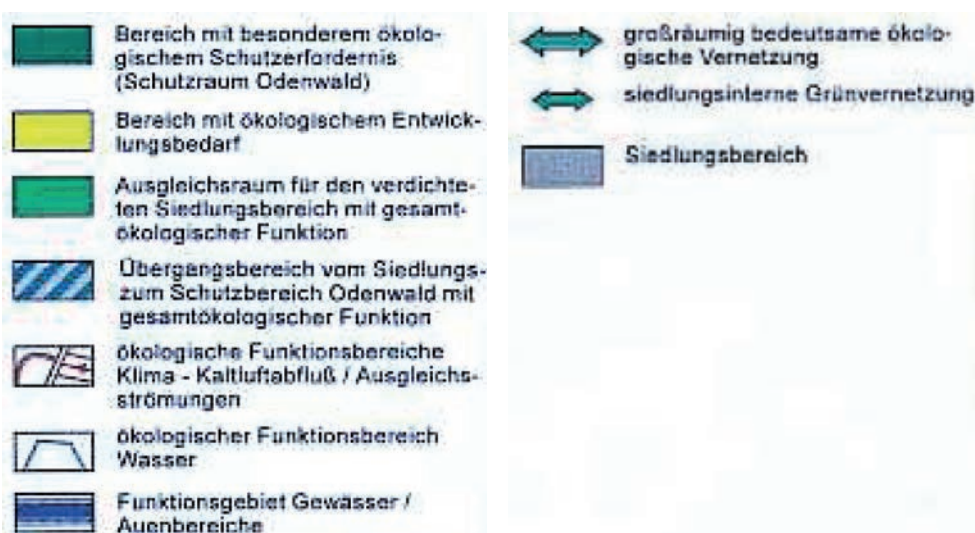




3.3.3 UMWELTPLAN

Leitbild

Stand: 09.02.18





3.3.4 MODELL RÄUMLICHE ORDNUNG

MRO 1999

Stand: 09.02.18

Siedlungsstruktur

	Wohngebiete (einschl. Sondernutzung Wohnen) / Mischgebiete
	Gewerbliche Bauflächen / Groß- 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
	Hangkante 150 m, Hangbereich, Bergkuppe m

Verkehrsnetz

	Autobahn / Sonstige Hauptverkehrsstraßen
	Bahnflächen / Bahntrassen, Tunnel
	Flugplatz

Maßnahmenbereiche

	Schwerpunktraum Wohnen / 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
	Gebietsabgrenzung

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

Abb. 3.3.4

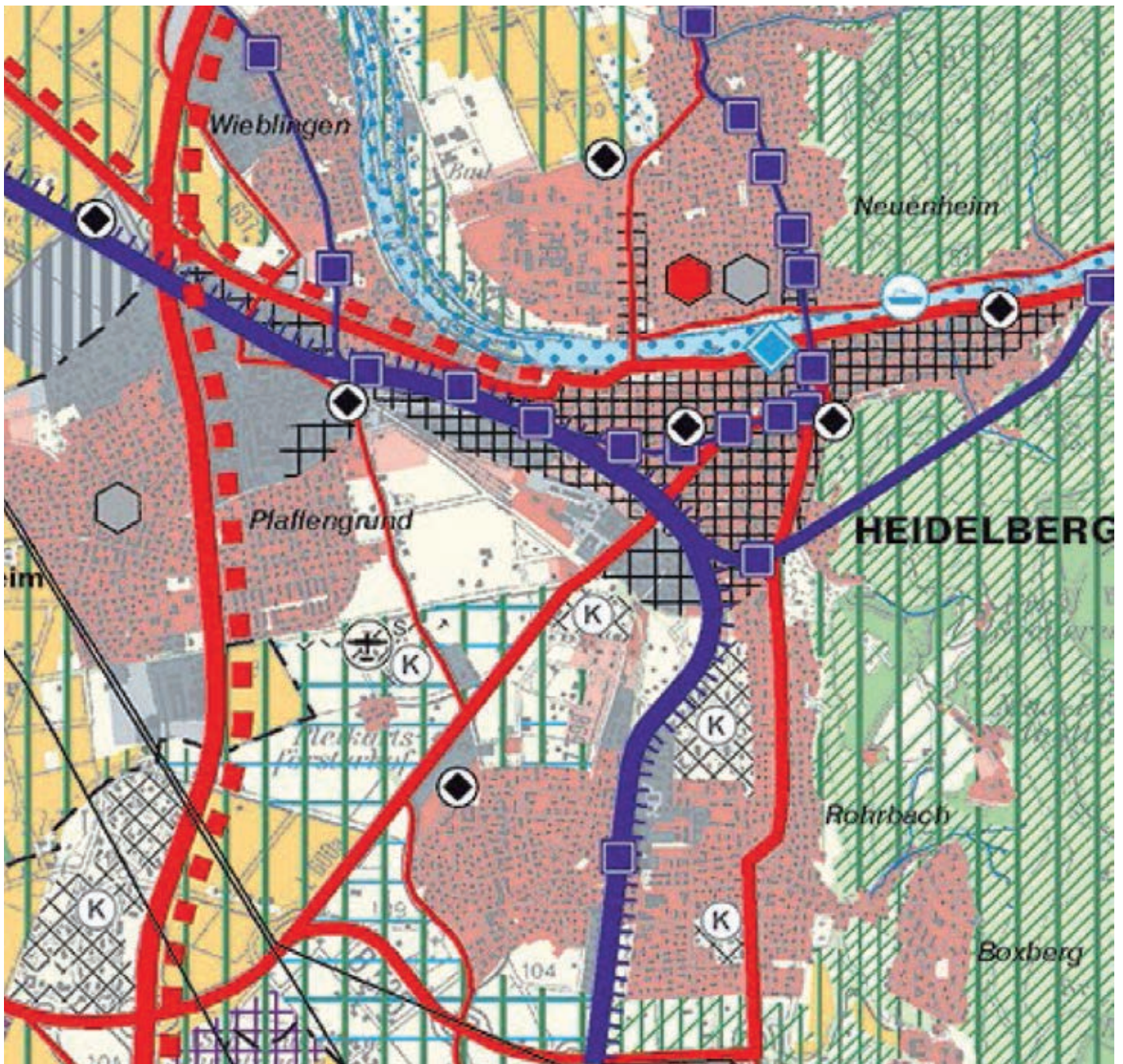


3.3.6 STADTEILRAHMENPLAN

Stand: 09.02.18

Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung in Rohrbach



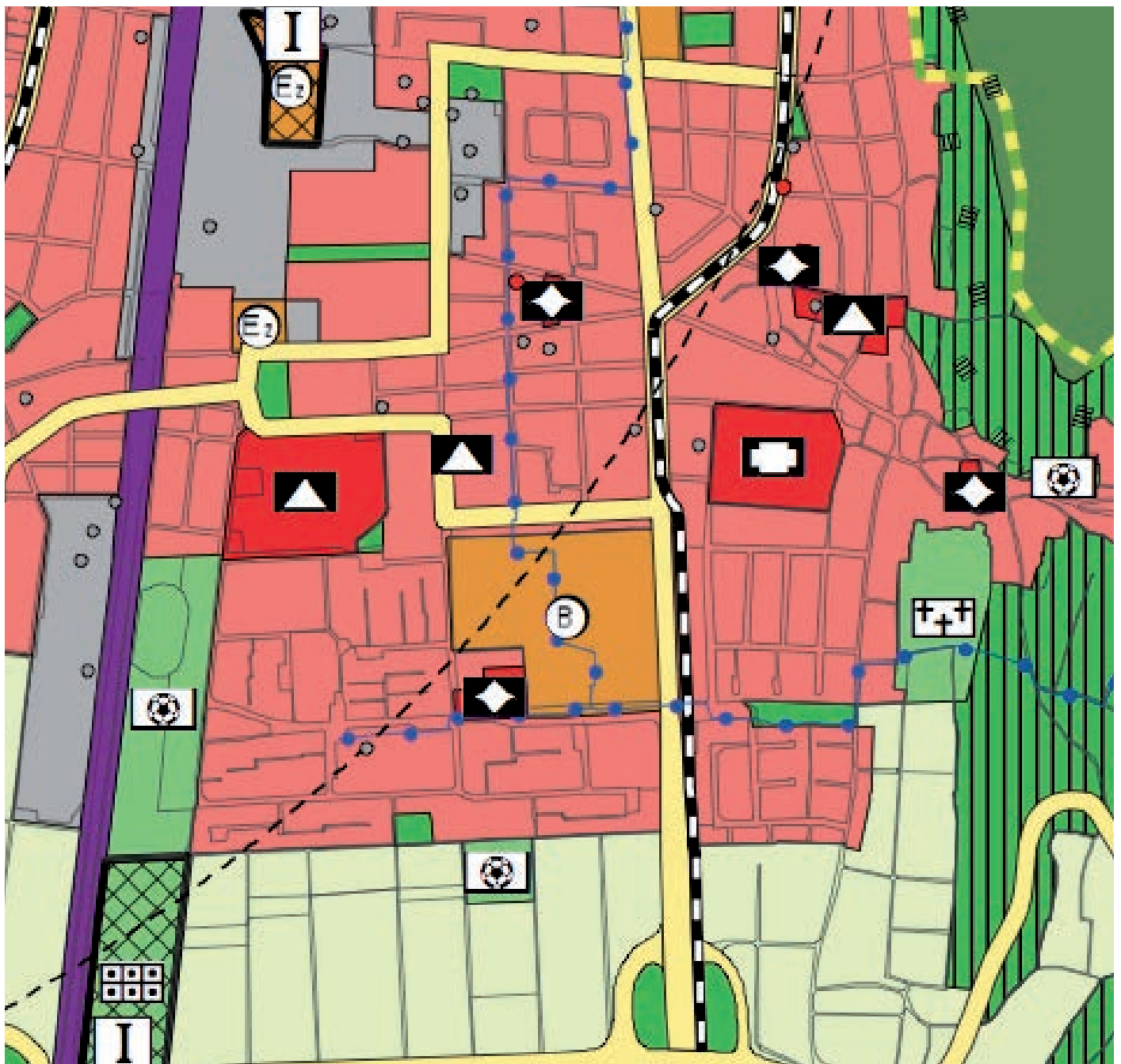


3.4.1 EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR

Stand: 09.02.18

Raumnutzungskarte - Blatt Ost





3.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FNP 2015 / 2020

Stand: 09.02.18

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
- Alltast
- Alltastverdachtsfläche
- 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

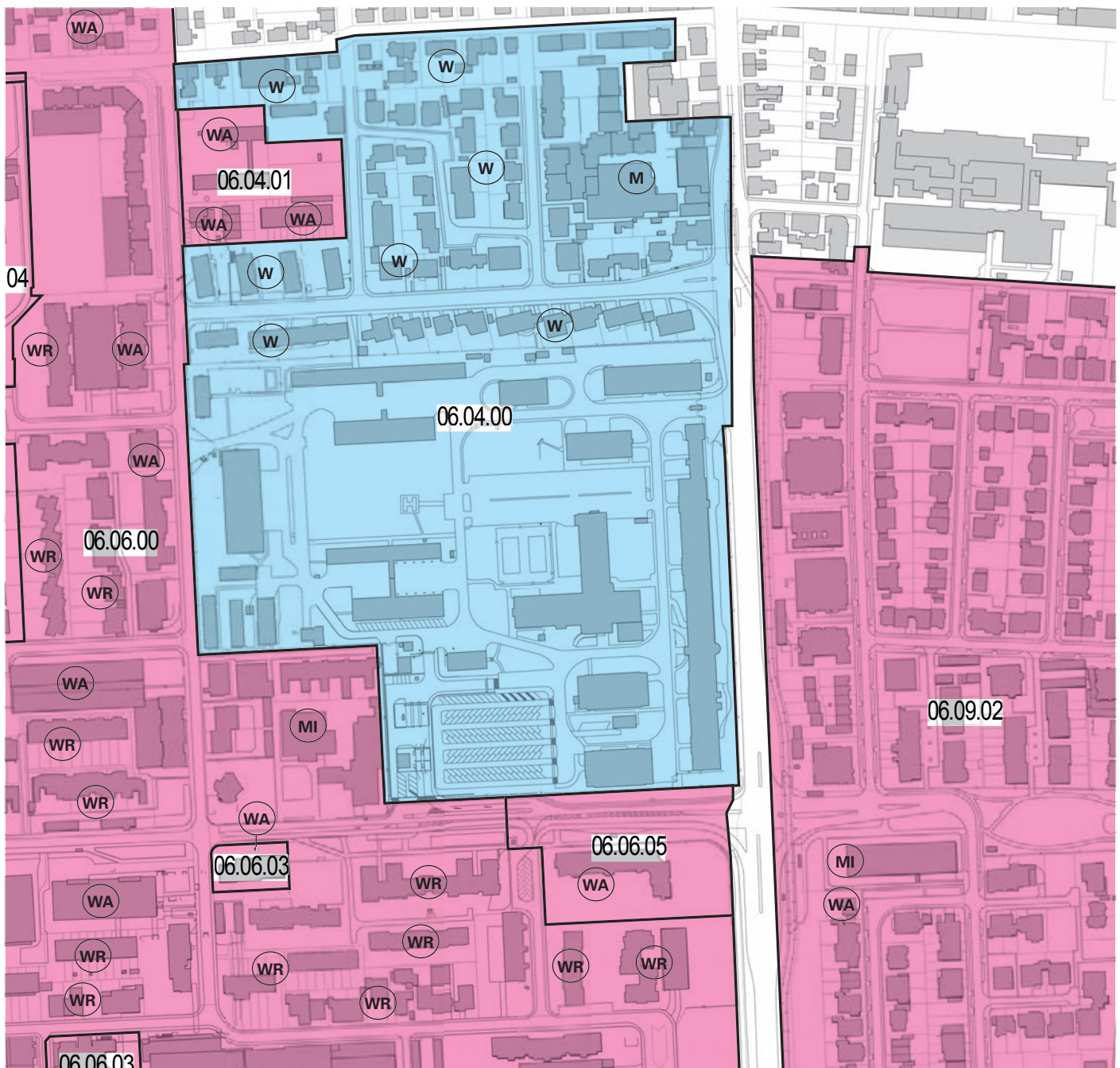
- Fläche für die Landwirtschaft
- A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung
- Grünfläche
- Parkanlage
- Sport und Freizeitfläche
- Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage
- Friedhof
- Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
- Sondergebiet Landschaftsbau
- Abbaufäche
- Gewässer / Fließgewässer

Infrastruktur

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

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

Abb. 3.4.2



3.4.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Übersicht

Stand: 09.02.18

	Plan Nr.	Bebauungsplan-Titel	Rechtskraft
 Fläche gültig nach Baugesetzbuch	06.04.00	Rohrbach-Süd - Teilabschnitt I - Änderung und Neufeststellung von Bau- u. Straßenflucht	01.10.1960
 Fläche gültig nach Aufbaugesetz	06.04.01	Rohrbach-Süd - Teilabschnitt I - Änderung im Bereich zwischen Erbprinzenstraße und Kolbenzeil	18.05.1984
Art der baulichen Nutzung	06.06.00	Hasenleiser	30.06.1967
(W) Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr 1 BauNVO)	06.06.02	Hasenleiser - Änderung im Bereich der Schulbauflächen	08.08.1969
(WR) Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	06.06.03	Hasenleiser - Änderung im Bereich der Grundstücke LGB. Nr. 23118/1, 23120, 23133, 23174 und 23202 sowie 21806	12.01.1973
(WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	06.06.04	Hasenleiser - Änderung des Breisacher Weges	30.06.1967
(M) Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr 2 BauNVO)	06.06.05	Hasenleiser - Änderung im Bereich Freiburger Strasse-B3 und Emmendinger Weg LBG. NR. 23/33	05.11.1976
(MI) Mischgebiete (§6 BauNVO)	06.06.06	Hasenleiser - Änderung im Bereich der Sportflächen am Erlenweg/Freiburger Strasse	04.07.1977
	06.09.02	Rohrbach Gewann See - Änderung des Bebauungsplanes vom 30.06.1978 in Teilbereichen	19.02.1987



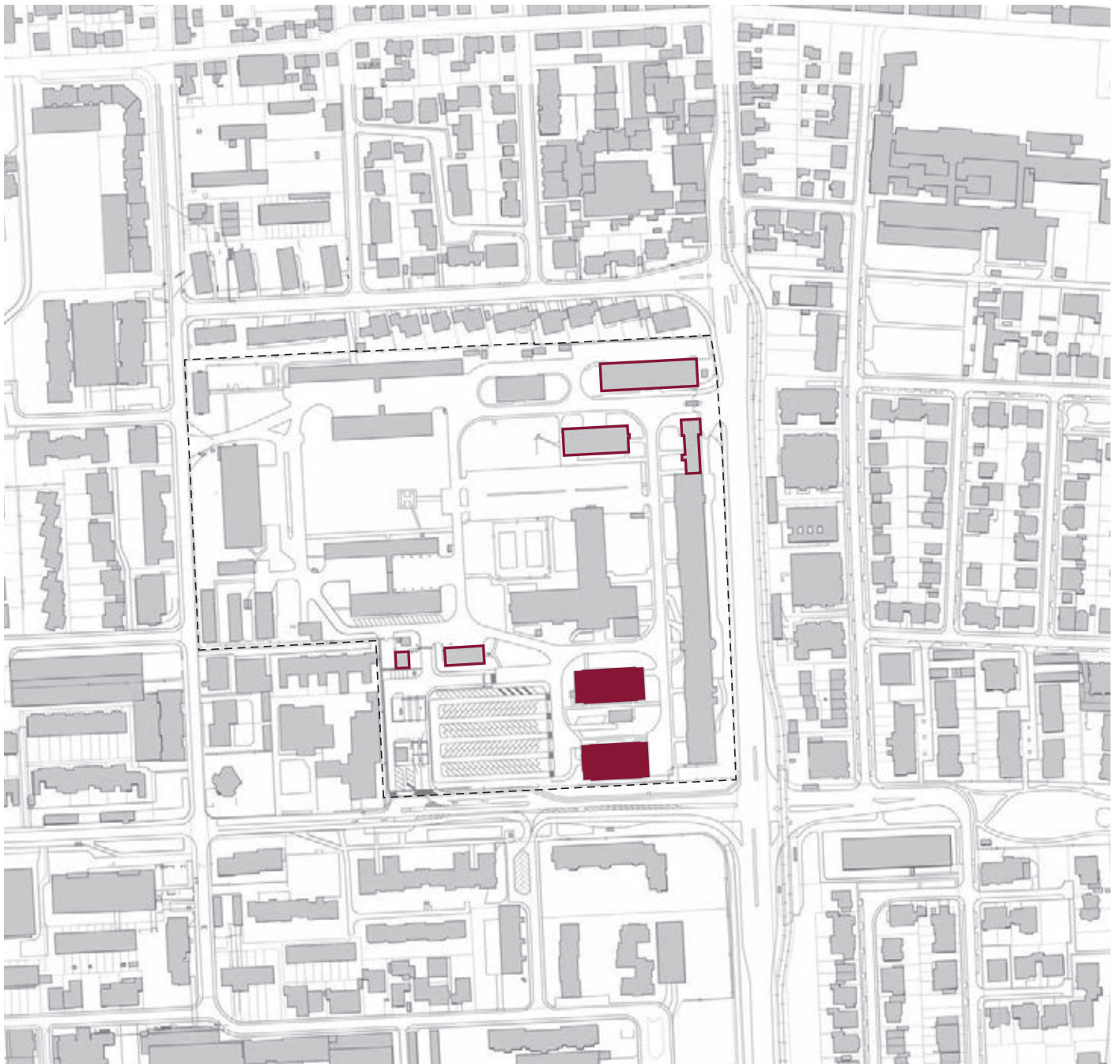
3.5.5 VERKEHRSENTWICKLUNGSKONZEPT ROHRBACH WEST

Stand: 09.02.18

Neuordnung Hauptradroutensystem

Gebietsabgrenzung



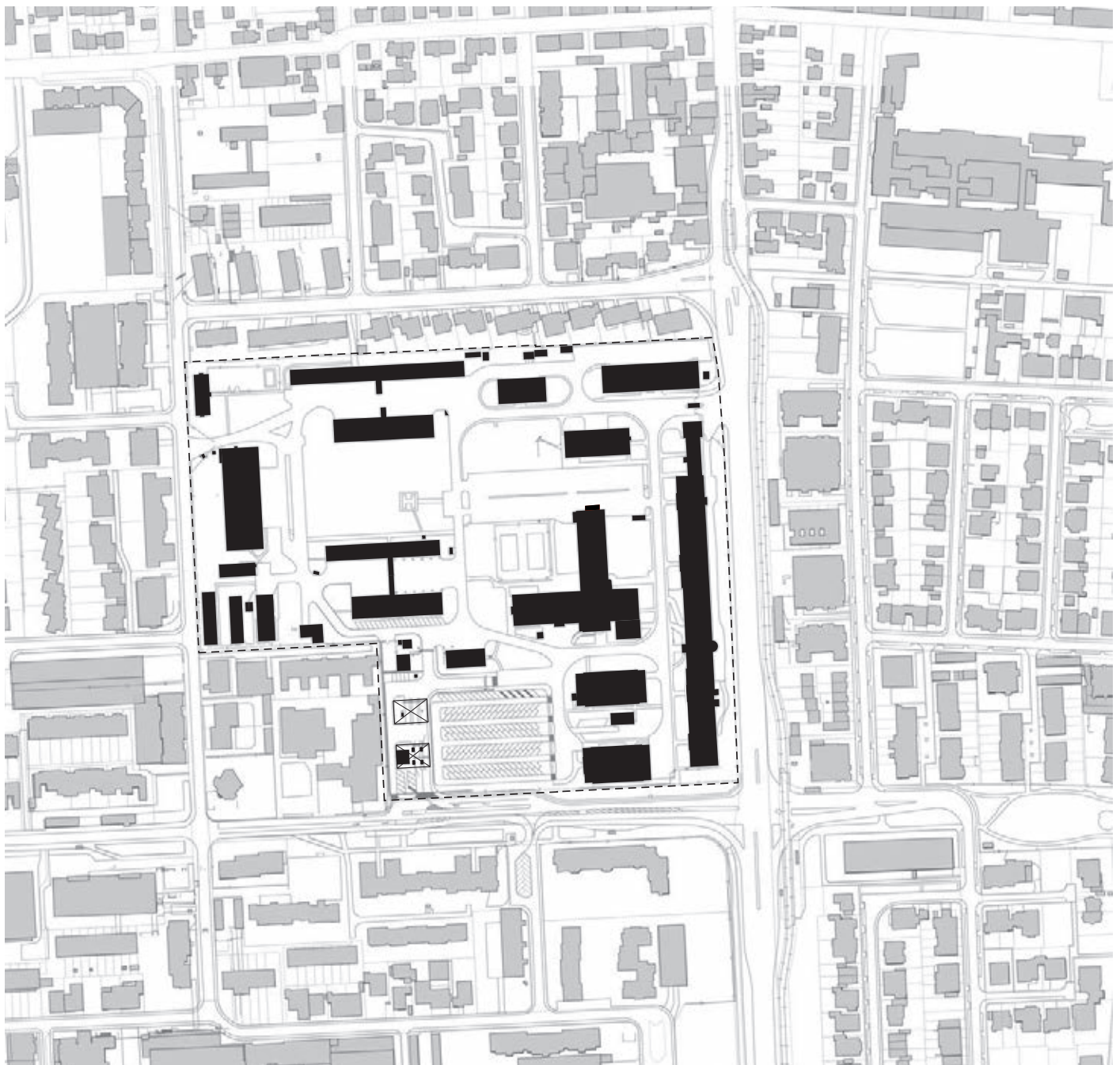


3.6.1 DENKMALSCHUTZ

Stand: 09.02.18

Bauliche Kulturdenkmäler

- Bauliche Anlage
- Denkmalschutzstatus wird geprüft
- Gebietsabgrenzung

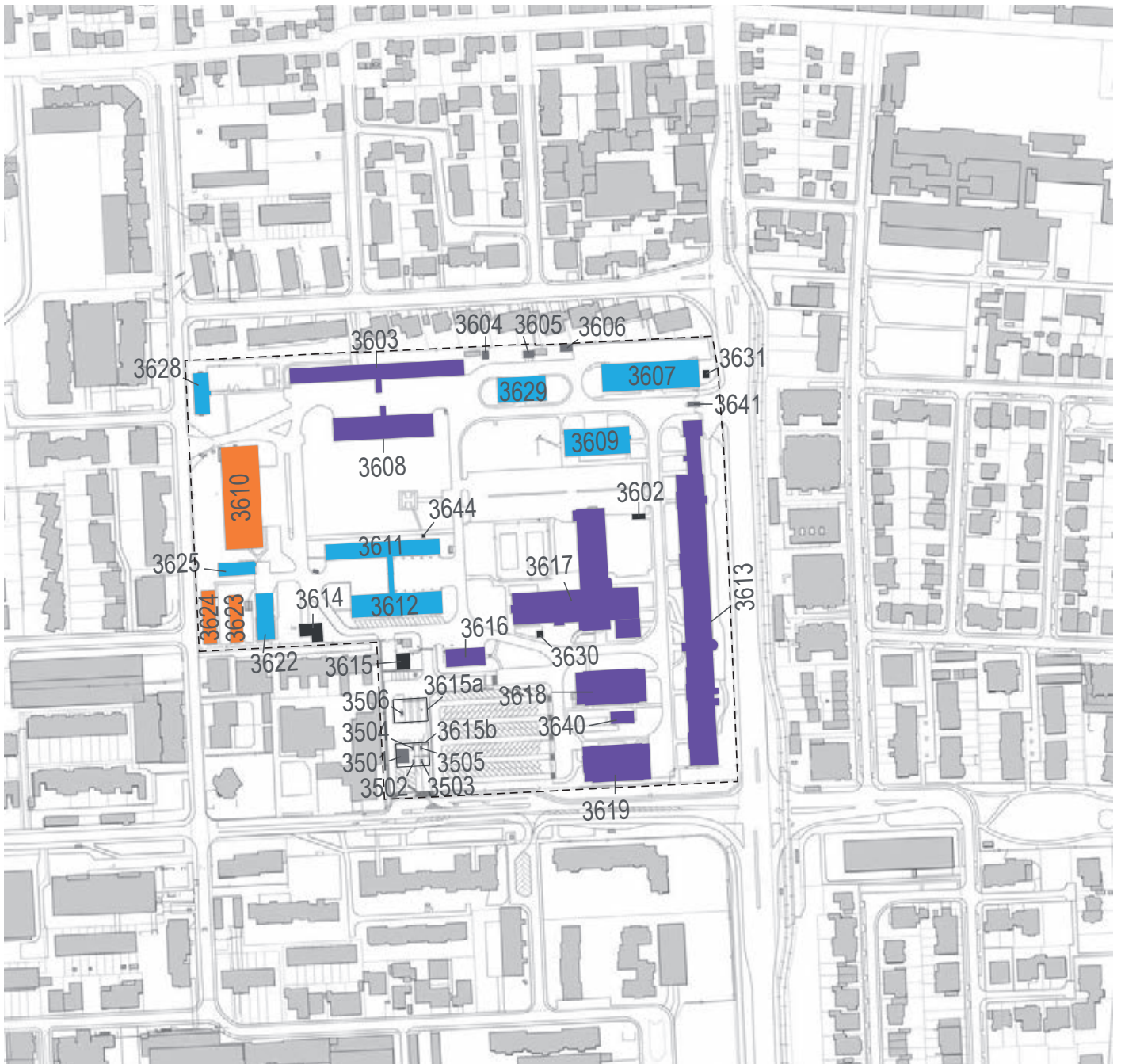


4.1.1 BEBAUUNG

Baustruktur Schwarzplan

Stand: 09.02.18

 Gebietsabgrenzung



4.1.2 BEBAUUNG

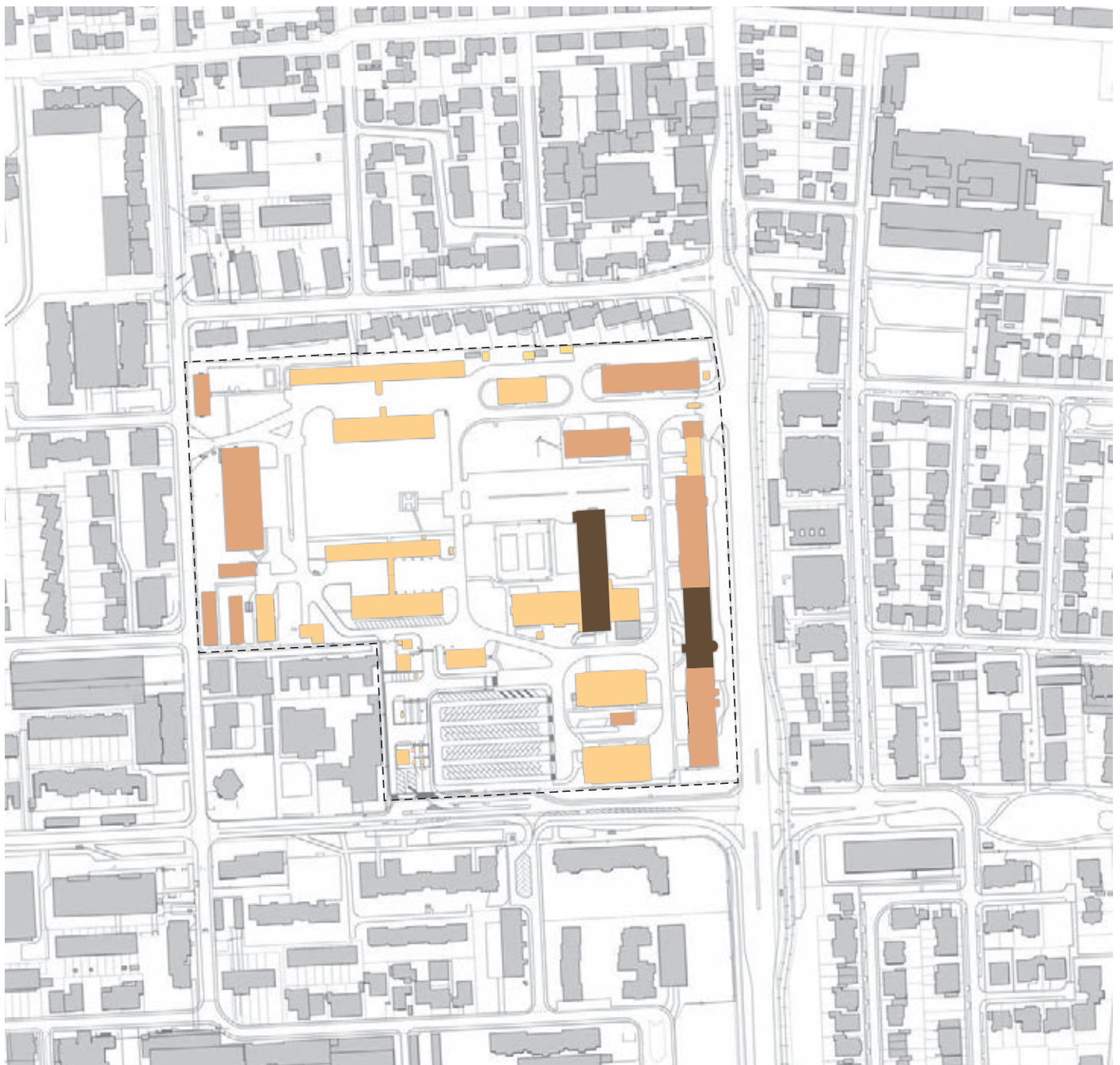
Stand: 09.02.18

Gebäudenutzung

■	Wohnen	■	Gemeinschaftseinrichtung
■	Verwaltung	3603	Lagerhalle und Poststelle
■	Technische Infrastruktur	3608	Disco Club
■	Sonstige Nebengebäude	3613	Krankenhaus
	Gebietsabgrenzung	3616	Kapelle
		3617	Ambulanzklinik mit Kantine und Heizzentrale
		3619	Wilson Theater
		3640	Fitnesscenter

Quelle: Bausubstanz Erfassung und Erstbewertung (Phase 1) Ehemalige US_Liegenschaften in Heidelberg, Nachrichten Kaserne Hospital, WE 136941, Im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Auftrag vom 13.09.13 erstellt durch Hochbauamt Heidelberg und Eiling Ingenieure, März 2014; Analyse Konversion Heidelberg, Konversionsfläche Rohrbach-Hospital, NH ProjektStadt und ARGE Metris Architekten | 711 Labor für urbane Orte und Prozesse, Stand vom 12.05.2014

Abb. 4.1.2



4.1.3 BEBAUUNG

Stand: 09.02.18

Geschossigkeit



I



II

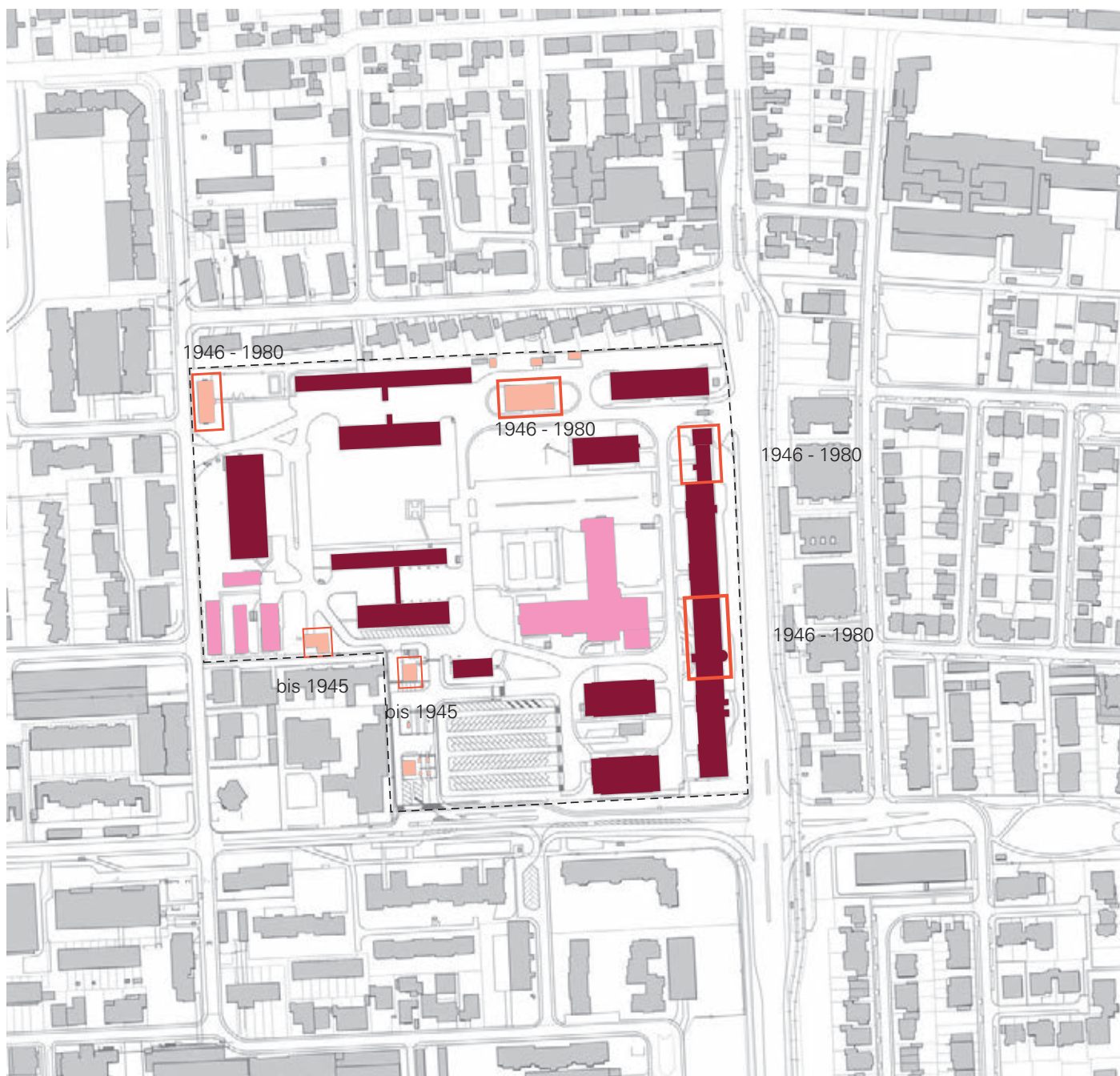


IV

Anzahl der Geschosse ohne Keller



Gebietsabgrenzung



4.1.4 BEBAUUNG

Stand: 09.02.18

Baualter

- bis 1945
- 1946 - 1980
- nach 1980
- Prüfungsbedarf
- Gebietsabgrenzung

Quelle: Bausubstanz Erfassung und Erstbewertung (Phase 1) Ehemalige US_Liegenschaften in Heidelberg, Nachrichten Kaserne Hospital, WE 136941, Im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Auftrag vom 13.09.13 erstellt durch Hochbauamt Heidelberg und Eiling Ingenieure, März 2014

Abb. 4.1.4



4.2 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

MIV und ÖPNV

Stand: 09.02.18

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



4.3.2 GEBÄUDE

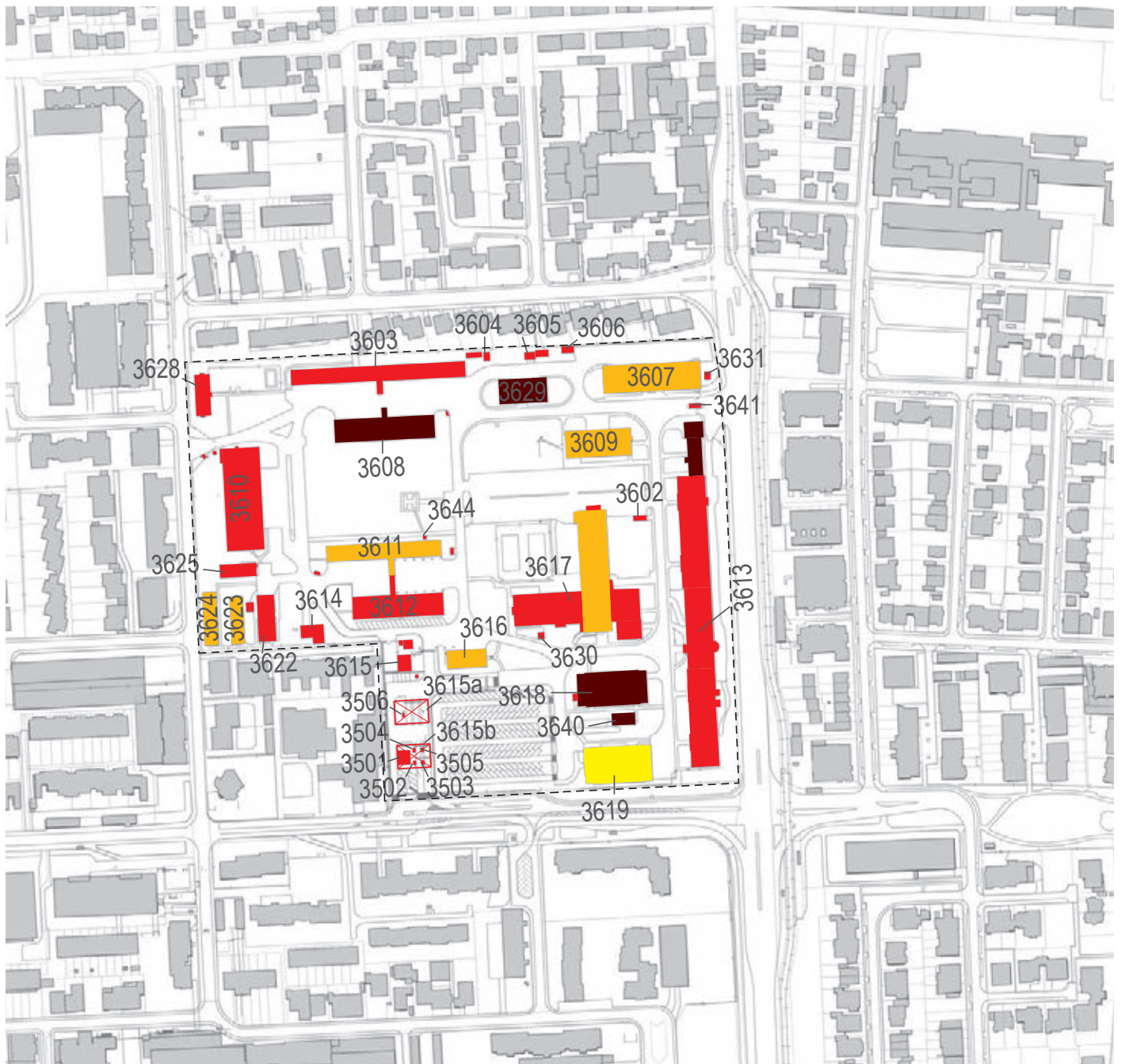
Übersicht Schadstoffbelastung

Stand: 09.02.18



Abb. 4.3.2

Quelle: Gutachterliche Schadstoffbewertung Phase 2 - Ehem. US-Liegenschaft in Heidelberg, Nachrichtenkasernen Hospital, Hochbauamt Heidelberg und Arcadis Germany GmbH Karlsruhe, November 2016

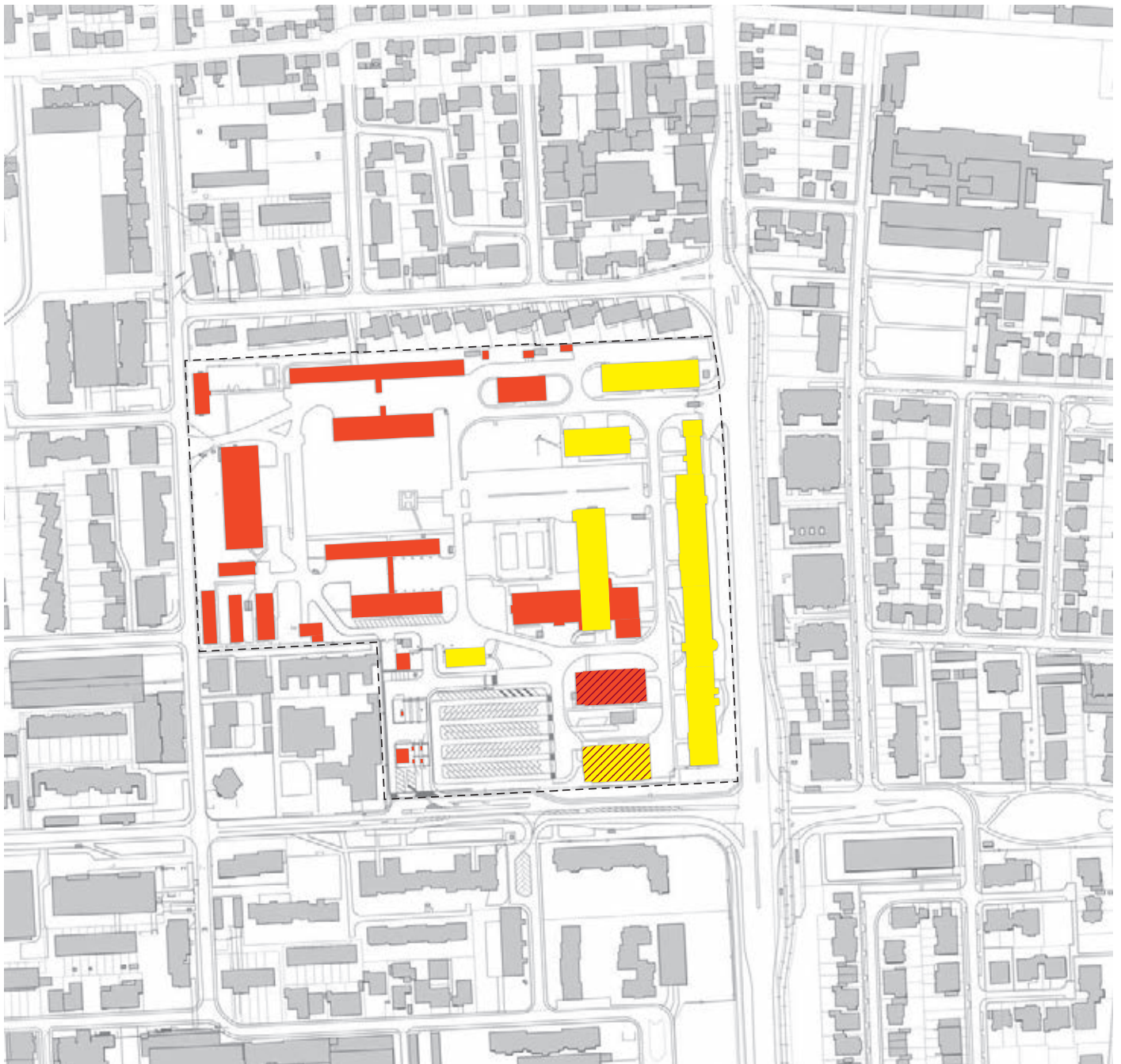


4.3.4 GEBÄUDE

Übersicht Zustandsbewertung

Stand: 09.02.18

- sehr guter Zustand
- guter Zustand
- mittlerer Zustand
- schlechter Zustand
- sehr schlechter Zustand+
- Gebietsabgrenzung



4.3.5 GEBÄUDE

Bewertung der Nachnutzbarkeit

Stand: 09.02.18

- Direkt nachnutzbar
- Bedingt nachnutzbar
- Sehr schwer nachnutzbar
- Denkmalschutz
- Gebietsabgrenzung



4.4 NAHVERSORGUNG

Stand: 09.02.18

- Bäckerei
- Lebensmittel
- Apotheke | Drogerie
- Metzgerei
- Restaurants
- Nahversorgungszentrum
- Gebietsabgrenzung

Quelle: Analyse Konversion Heidelberg, Konversionsfläche Rohrbach-Hospital, NH ProjektStadt und ARGE Metris Architekten | 711 Labor für urbane Orte und Prozesse, Stand vom 12.05.2014; Kartengrundlage: GTIS-Heidelberg, 2014, Nahversorgung in den Heidelberger Stadtteilen 2017, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Abb. 4.4

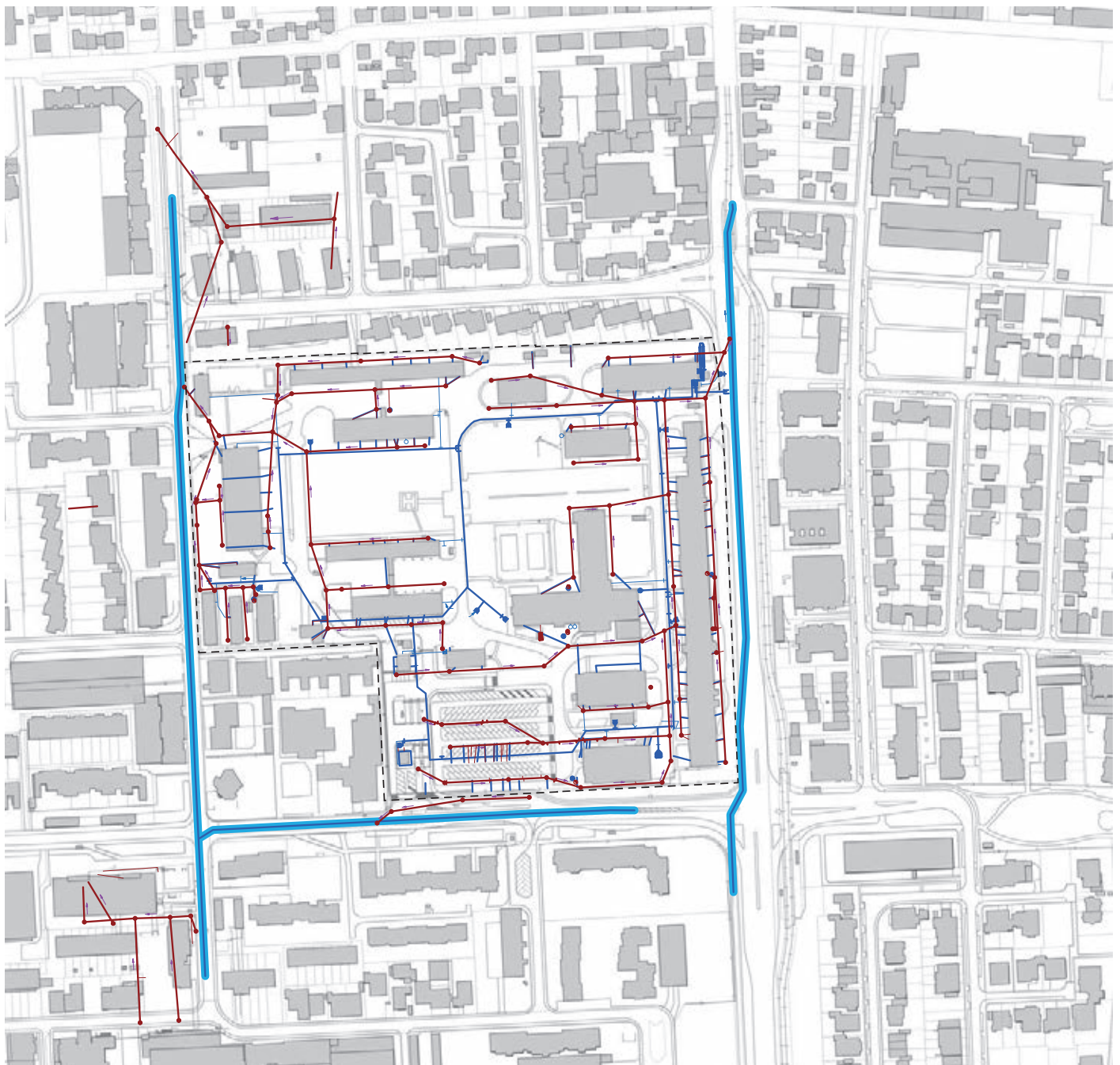


4.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Stand: 09.02.18

- | | | |
|---|---|--|
| Krankenhaus | 1 Thoraxklinik Heidelberg | 15 Städtische Kindertageseinrichtung |
| Senioreneinrichtung | 2 Lebenshilfe-Heidelberg | 16 Rohrbacher Kinderstube e.V. |
| Kirche, Gemeindehaus | 3 Diakonische Hausgemeinschaften e.V. Mehrgenerationenhaus HD | 17 Kindergarten Kleine Pustebume |
| Schule | 4 Seniorenwohnen Bethanien Lindenhof | 18 Heidelberger Bewegungskrippe Quartier am Turm |
| Kinderbetreuung | 5 Maria-von-Grainberg-Haus GmbH | 19 TSG Rohrbach e.V. |
| Freizeitangebot, Sportplätze | 6 Seniorenheim Lindenweg | 20 Sport-Kindergarten Heidelberg. |
| Spielplatz | 7 Seniorenzentrum Rohrbach | 21 Montessori Kindergarten |
| weitere öffentliche Einrichtungen | 8 Evangelische Kirche in Heidelberg | 22 Kinder- und Jugendtreffs Hasenleiser |
| | 9 Internationale Gesamtschule HD | 23 Jugendhof Heidelberg e.V. |
| | 10 Evangelische Kindergarten | 24 Hallenbad Hasenleiser |
| | 11 Ev. Kindertagesstätte Paula Heck | 25 Treff am Turm |
| | 12 Katholischer Kindergarten St. Theresia | 26 Bürgeramt Rohrbach |
| | 13 Kath. Kindergarten St. Benedikt | 27 Quartiermanagement Hasenleiser |
| | 14 Freier Christlicher Kindergarten Heidelberg | |

Quelle: Analyse Konversion Heidelberg, Konversionsfläche Rohrbach-Hospital, NH ProjektStadt und ARGE Metris Architekten | 711 Labor für urbane Orte und Prozesse, Stand vom 12.05.2014; Kartengrundlage: GTIS-Heidelberg, 2014, Nahversorgung in den Heidelberger Stadtteilen 2017, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

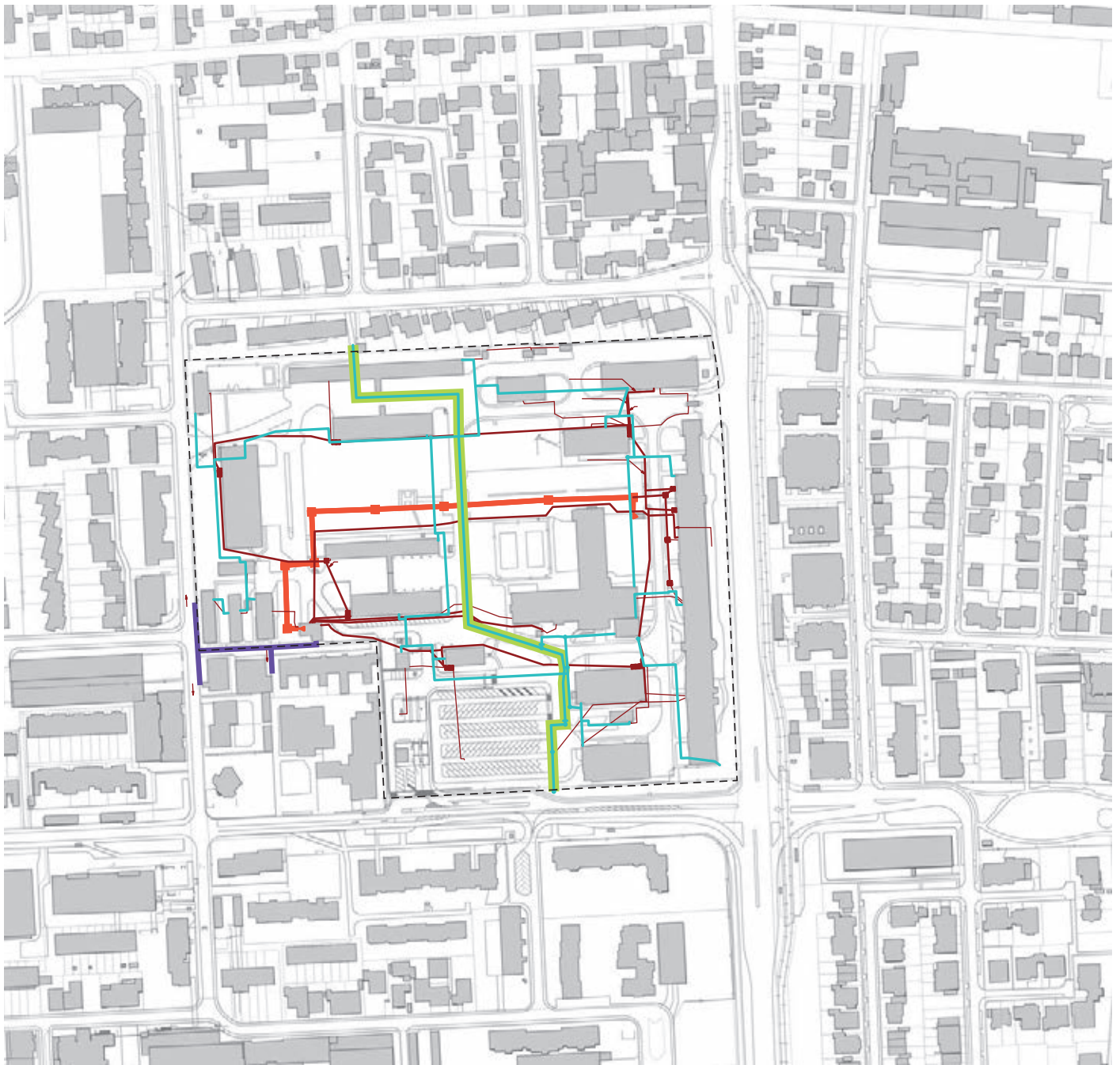


4.6.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Stand: 09.02.18

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- Wasserleitung
- Städtische Wasserleitung
- Abwasserleitung
- Gebietsabgrenzung



4.6.2 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Stand: 09.02.18

Wärme- und Stromversorgung

- Fernwärme
- Strom
- Städtische Fernwärmeleitung mit Gestattungsvertrag
- Strom 20 kV
- Strom 6-10 kV
- Gebietsabgrenzung

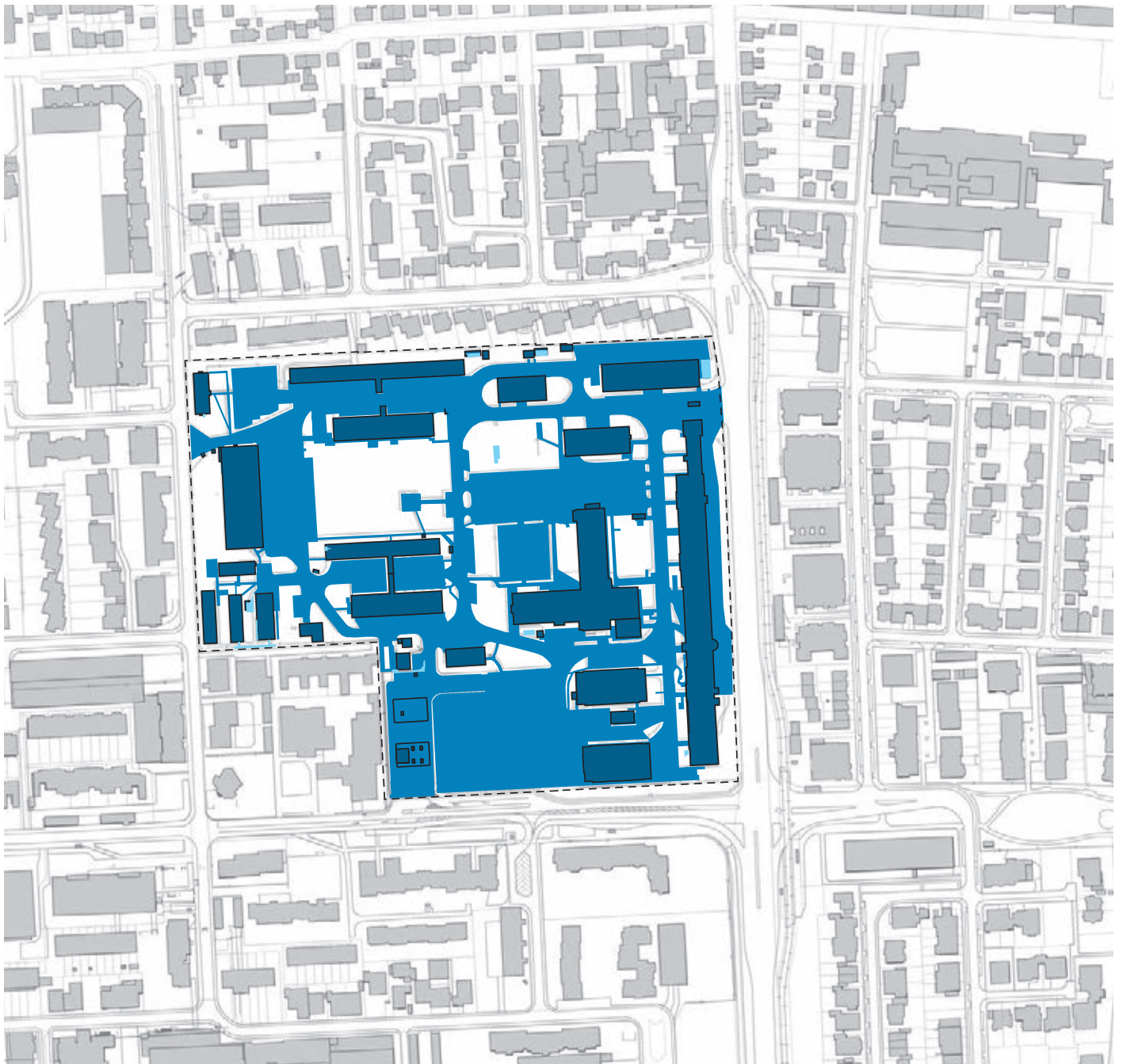


4.7.2.1 FREIFLÄCHEN

Übersicht Oberflächen

Stand: 09.02.18

- Vollversiegelte Fläche
- Rasen
- Pflanzfläche
- Sonstige Beläge (Sandfläche / Kiesfläche)
- Gebietsabgrenzung



4.7.2.2 FREIFLÄCHEN

Übersicht Versiegelung

Stand: 09.02.18

- Bebauung
- Vollversiegelte Flächen
- Teilversiegelte Flächen
- Gebietsabgrenzung



4.7.3.1 BAUMBESTAND

Stand: 09.02.18

Übersicht Baumstandorte

- Baumstandort
- Gebietsabgrenzung



4.7.3.2 BAUMBESTAND

Stand: 09.02.18

Übersicht weitergehende Untersuchung

- Zukunftsbaum
- Handlungsbedarf
- Fällempfehlung
- Gebietsabgrenzung

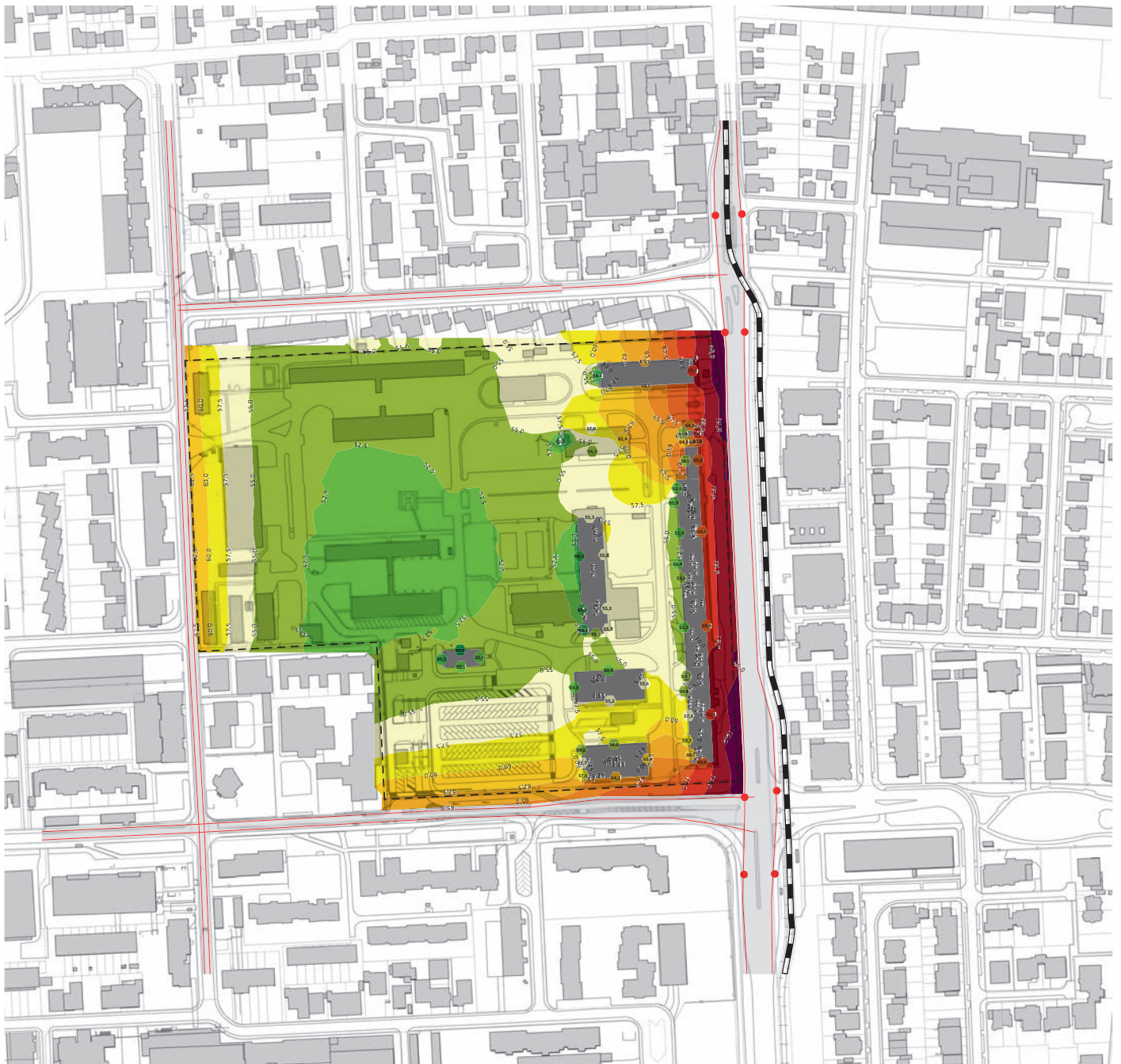


4.8.1 BIOTOPTYPEN

Stand: 09.02.18

Übersichtsdarstellung

	Bauwerke (60.10)		Zierrasen mit Trockenheitszeigern (33.80*)
	Versiegelte Fläche (60.20)		Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte (35.62)
	Kiesfläche (21.51)		Grasreiche Ruderalflur (35.64)
	Sandfläche (21.52)		Gebüsch mit naturraumuntypischer Artenzusammensetzung (44.11)
	Kleine Grünfläche (60.50)		Gebüsch aus nicht heimischen Strauarten (44.12)
	Efeu-Bestand (43.52)		Hecke mit standorttypischer Artenzusammensetzung (44.21)
	Parkwald (59.50)		Hecke aus nicht heimischen Strauarten (44.22)
	Zierrasen (33.80)		Heckenzaun (44.30)



4.9.1 IMMISSIONEN | LÄRM

Stand: 09.02.18

Verkehrslärm Tag

Beurteilungsspiegel Tag LrT

	<= 47,5
47,5 <	<= 50,0 OW WR
50,0 <	<= 52,5
52,5 <	<= 55,0 OW WA
55,0 <	<= 57,5
57,5 <	<= 60,0 OW MI
60,0 <	<= 62,5
62,5 <	<= 65,0 OW GE
65,0 <	<= 67,5
67,5 <	<= 70,0
70,0 <	<= 72,5
72,5 <	<= 75,0
75,0 <	<= 77,5
77,5 <	<= 80,0
80,0 <	

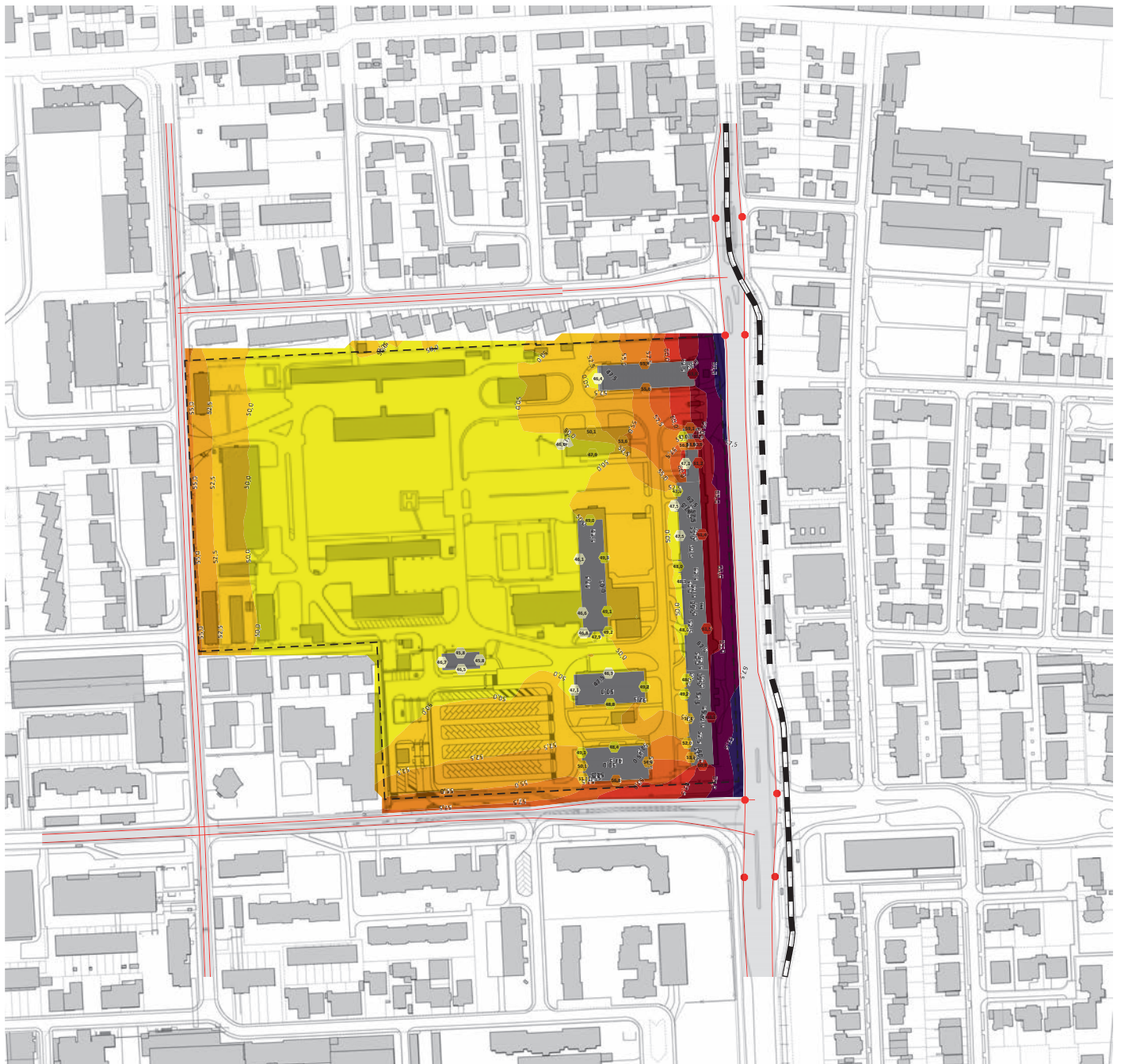
Zeichenerklärung

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

Quelle: Schalltechnische Untersuchung Konversionsfläche Hospital Heidelberg, WSW und Partner, Stand 20.05.2014

(Verkehrslärm im Plangebiet (Straße und Schiene) Tag 06:00 22:00 Uhr Gebäudelärmkarte höchster Pegel an der Fassade und Rasterlärmkarte 8 m über Gelände)

Abb. 4.9.1



4.9.2 IMMISSIONEN | LÄRM

Stand: 09.02.18

Verkehrslärm Nacht

Beurteilungspegel Nacht LrN

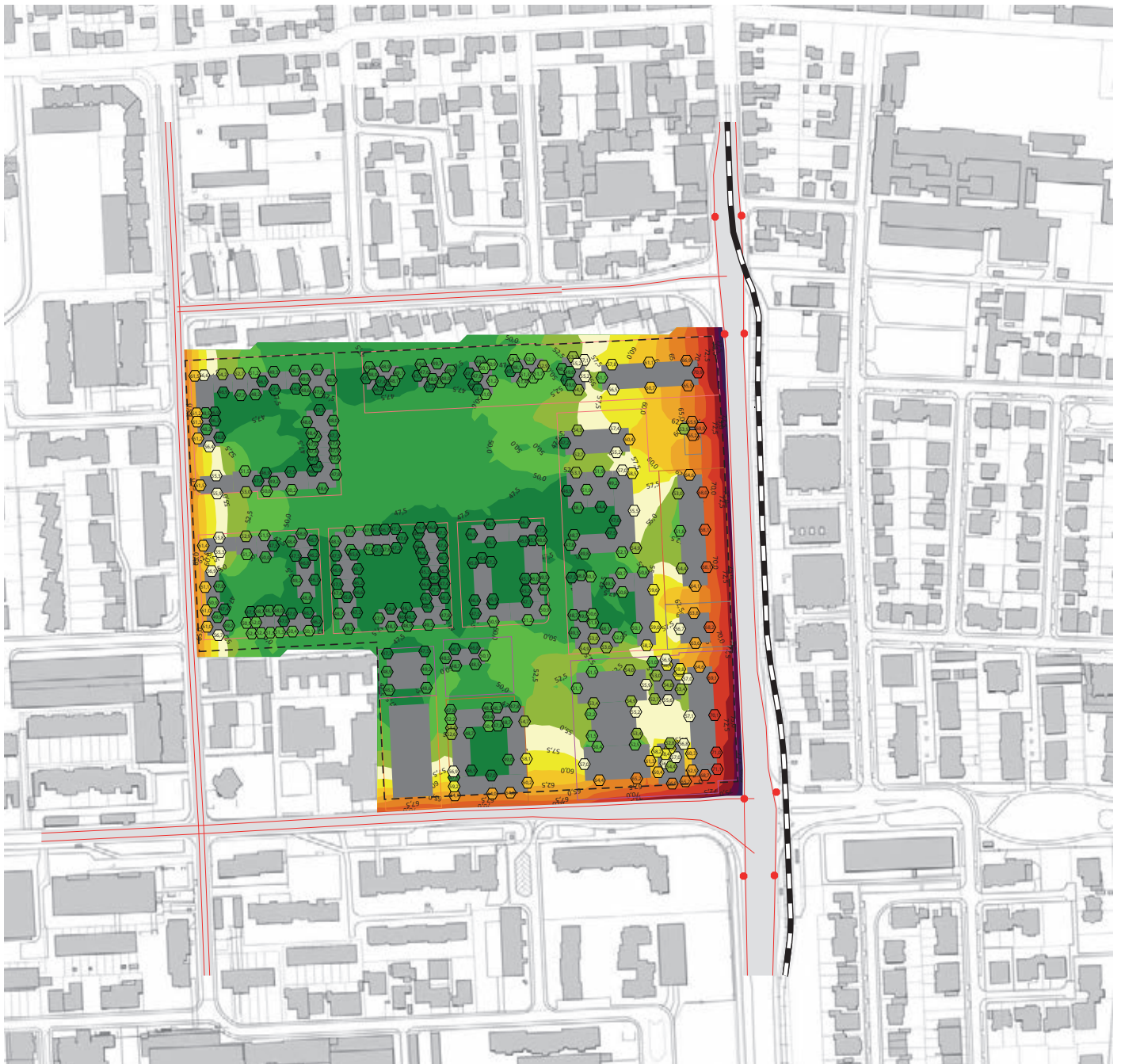
<= 37,5	<= 40,0 OW WR
37,5 <	<= 42,5
40,0 <	<= 45,0 OW WA
42,5 <	<= 47,5
45,0 <	<= 50,0 OW MI
47,5 <	<= 52,5
50,0 <	<= 55,0 OW GE
52,5 <	<= 57,5
55,0 <	<= 60,0
57,5 <	<= 62,5
60,0 <	<= 65,0
62,5 <	<= 67,5
65,0 <	<= 70,0
67,5 <	
70,0 <	

Zeichenerklärung

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

Quelle: Schalltechnische Untersuchung Konversionsfläche Hospital Heidelberg, WSW und Partner, Stand 20.05.2014
(Verkehrslärm im Plangebiet (Straße und Schiene) Nacht 22:00 06:00 Uhr Gebäudelärmkarte höchster Pegel an der Fassade und Rasterlärmkarte 8 m über Gelände)

Abb. 4.9.2



4.9.3 IMMISSIONEN | LÄRM

Stand: 09.02.18

Verkehrslärm Tag - Schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der aktuellen Planung

Beurteilungsspiegel Tag LrT

47,5 <	<= 47,5
50,0 <	<= 50,0 OW WR
52,5 <	<= 52,5
55,0 <	<= 55,0 OW WA
57,5 <	<= 57,5
60,0 <	<= 60,0 OW MI
62,5 <	<= 62,5
65,0 <	<= 65,0 OW GE
67,5 <	<= 67,5
70,0 <	<= 70,0
72,5 <	<= 72,5
75,0 <	<= 75,0
77,5 <	<= 77,5
80,0 <	<= 80,0

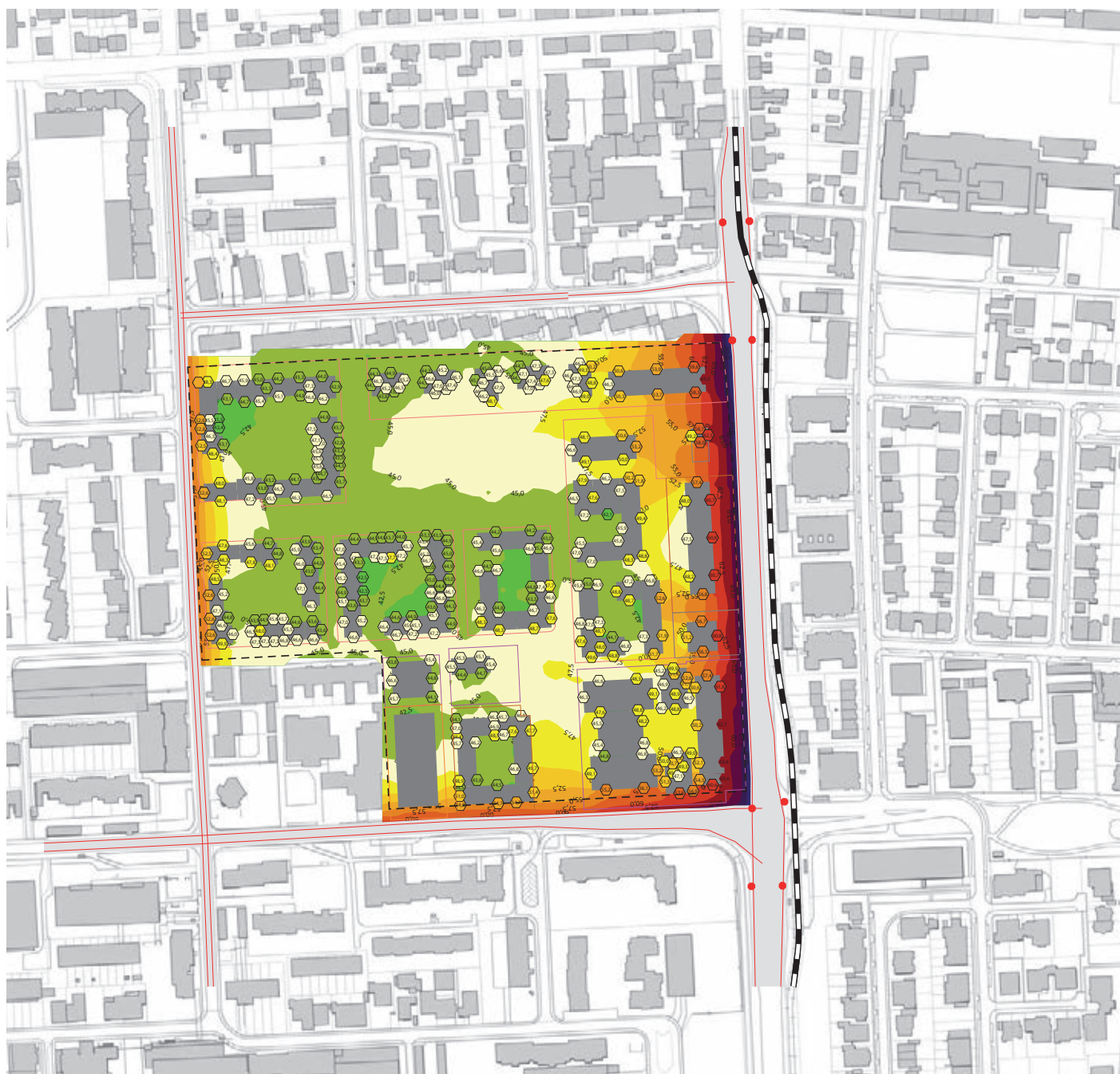
Zeichenerklärung

- Emissionslinie Straße
- Oberfläche Straße
- Emissionslinie Schiene
- Signalanlage

- Gewerbegebiete
- Mischgebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Gemeinbedarf
- Sonstige Sondergebiete
- Gebietsabgrenzung

Quelle: Heidelberg - Rohrbach Bebauungsplan „Hospital“, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan, WSW und Partner, Stand 08.11.2017 (Verkehrslärm im Plangebiet (Straße und Schiene) Tag 06:00 - 22:00 Uhr Bebauung gemäß Rahmenplan - Höchster Pegel an den Fassaden der Gebäude und Rasterlärmkarte 2 m über Gelände)

Abb. 4.9.3



4.9.4 IMMISSIONEN | LÄRM

Stand: 09.02.18

Verkehrslärm Nacht - Schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der aktuellen Planung

Beurteilungspegel Nacht LrN

Zeichenerklärung

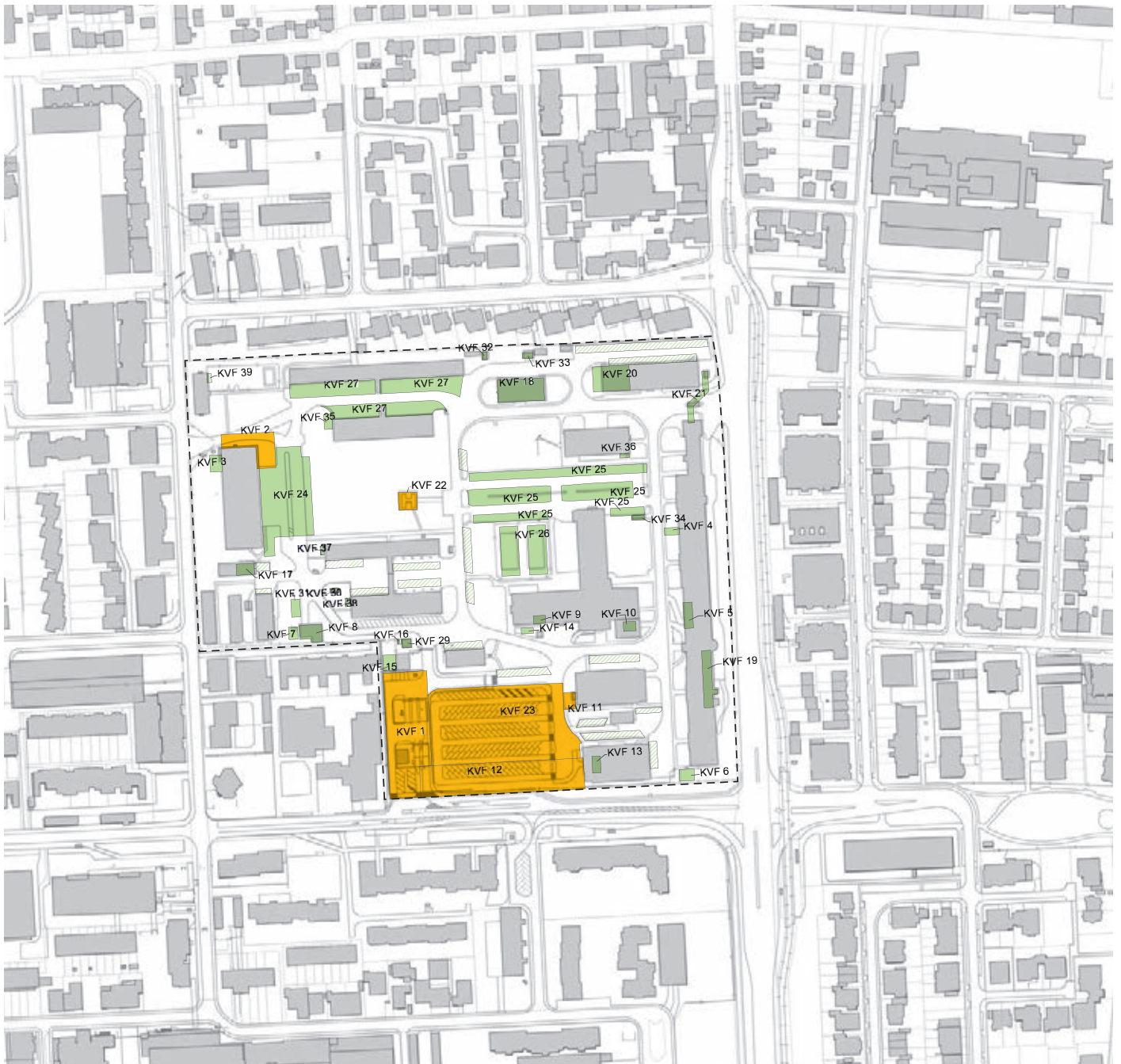
	<= 37,5
37,5 <	<= 40,0 OW WR
40,0 <	<= 42,5
42,5 <	<= 45,0 OW WA
45,0 <	<= 47,5
47,5 <	<= 50,0 OW MI
50,0 <	<= 52,5
52,5 <	<= 55,0 OW GE
55,0 <	<= 57,5
57,5 <	<= 60,0
60,0 <	<= 62,5
62,5 <	<= 65,0
65,0 <	<= 67,5
67,5 <	<= 70,0
70,0 <	

—	Emissionslinie Straße
■	Oberfläche Straße
— —	Emissionslinie Schiene
●	Signalanlage

■	Gewerbegebiete
■	Mischgebiete
■	Allgemeine Wohngebiete
■	Gemeinbedarf
■	Sonstige Sondergebiete
■	Gebietsabgrenzung

Quelle: Heidelberg - Rohrbach Bebauungsplan „Hospital“, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan, WSW und Partner, Stand 08.11.2017 (Verkehrslärm im Plangebiet (Straße und Schiene) Nacht 22:00 - 06:00 Uhr Bebauung gemäß Rahmenplan - Höchster Pegel an den Fassaden der Gebäude und Rasterlärmkarte 2 m über Gelände)

Abb. 4.9.4



4.10 ALTLASTEN

Stand: 09.02.18

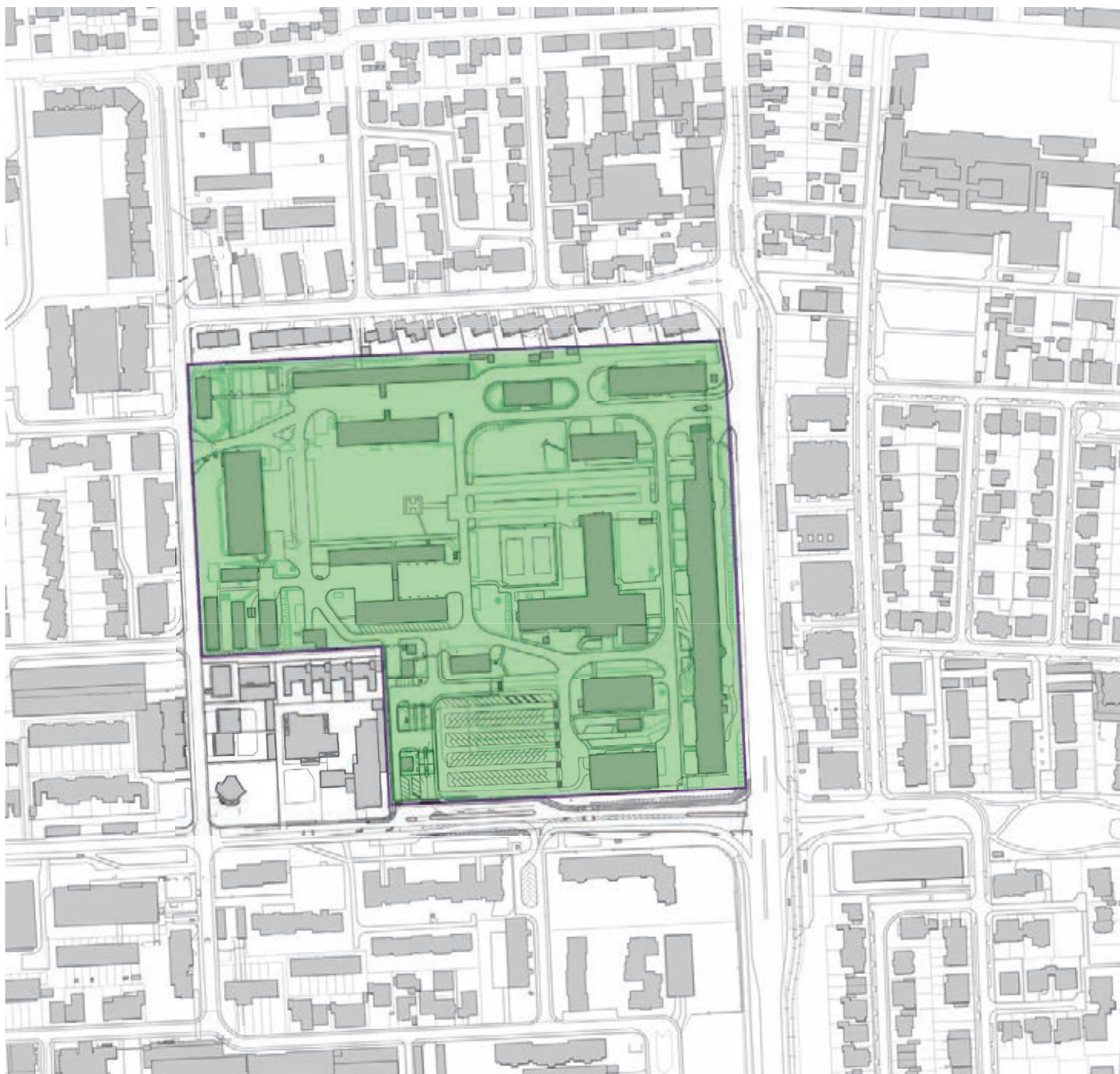
Kontaminationsverdächtige Flächen (KVF)

- Flächenkategorie A: Der Kontaminationsverdacht hat sich nicht bestätigt bzw. es wurde eine Sanierung durchgeführt
- Flächenkategorie A (übrige KFZ-Stellflächen) : Der Kontaminationsverdacht hat sich nicht bestätigt bzw. es wurde eine Sanierung durchgeführt.
- 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

Gebietsabgrenzung

Quelle: Orient. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung kontaminationsverdächtigter Flächen (Phase IIa), Ehem. US-Liegenschaft US-Hospital - Heidelberg, Staatliches Hochbauamt Heidelberg und CDM Smith Consult GmbH, Stand 05.10.2016



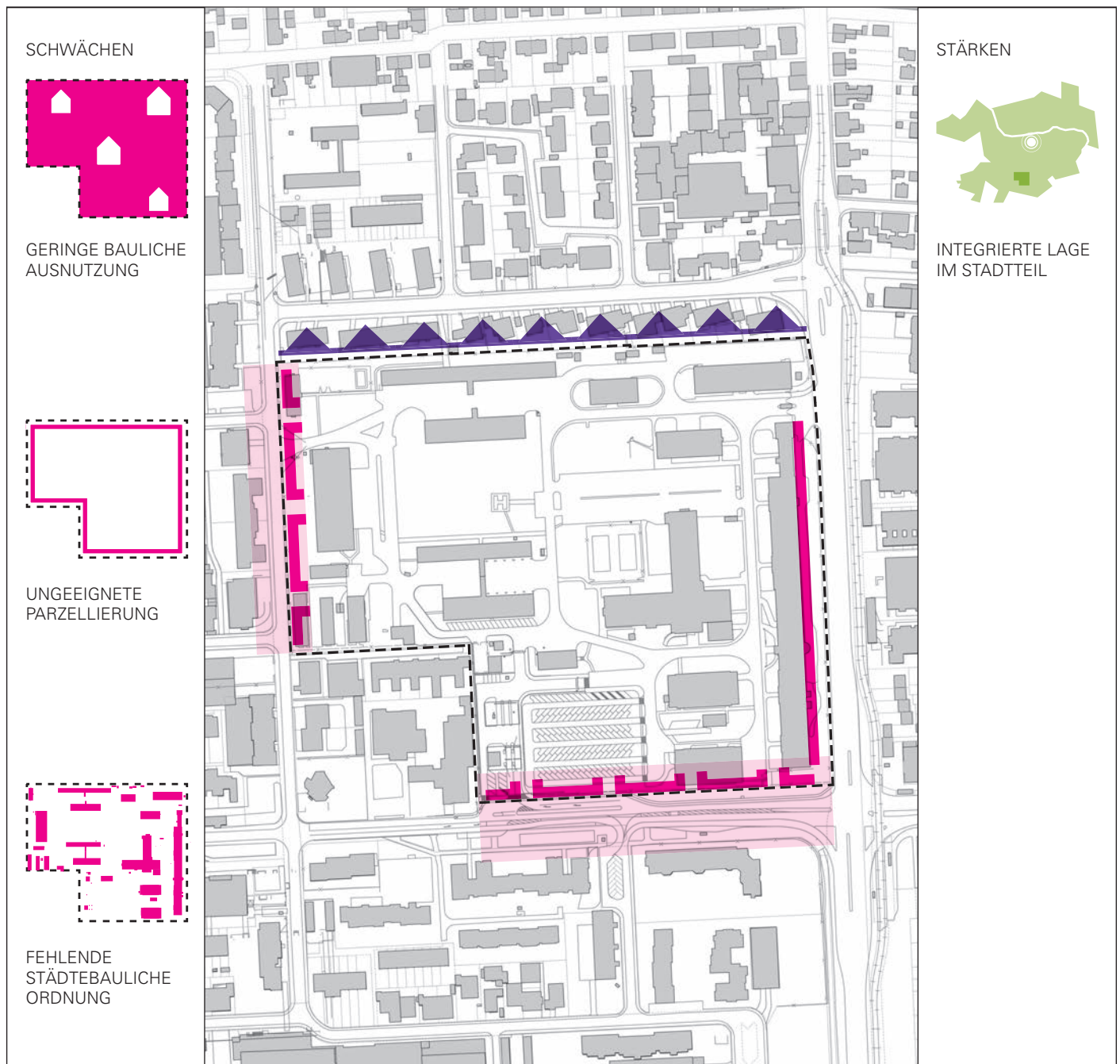
4.11 KAMPFMITTEL

Historisch-genetische Kurzrekonstruktion

Stand: 09.02.18

— Grenze des US-Hospital

■ Flächen Kategorie 1: Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf (nach Arbeitshilfen Kampfmittelräumung)



5.1 STADTSTRUKTUR

Stand: 09.02.18

Funktionsmängel

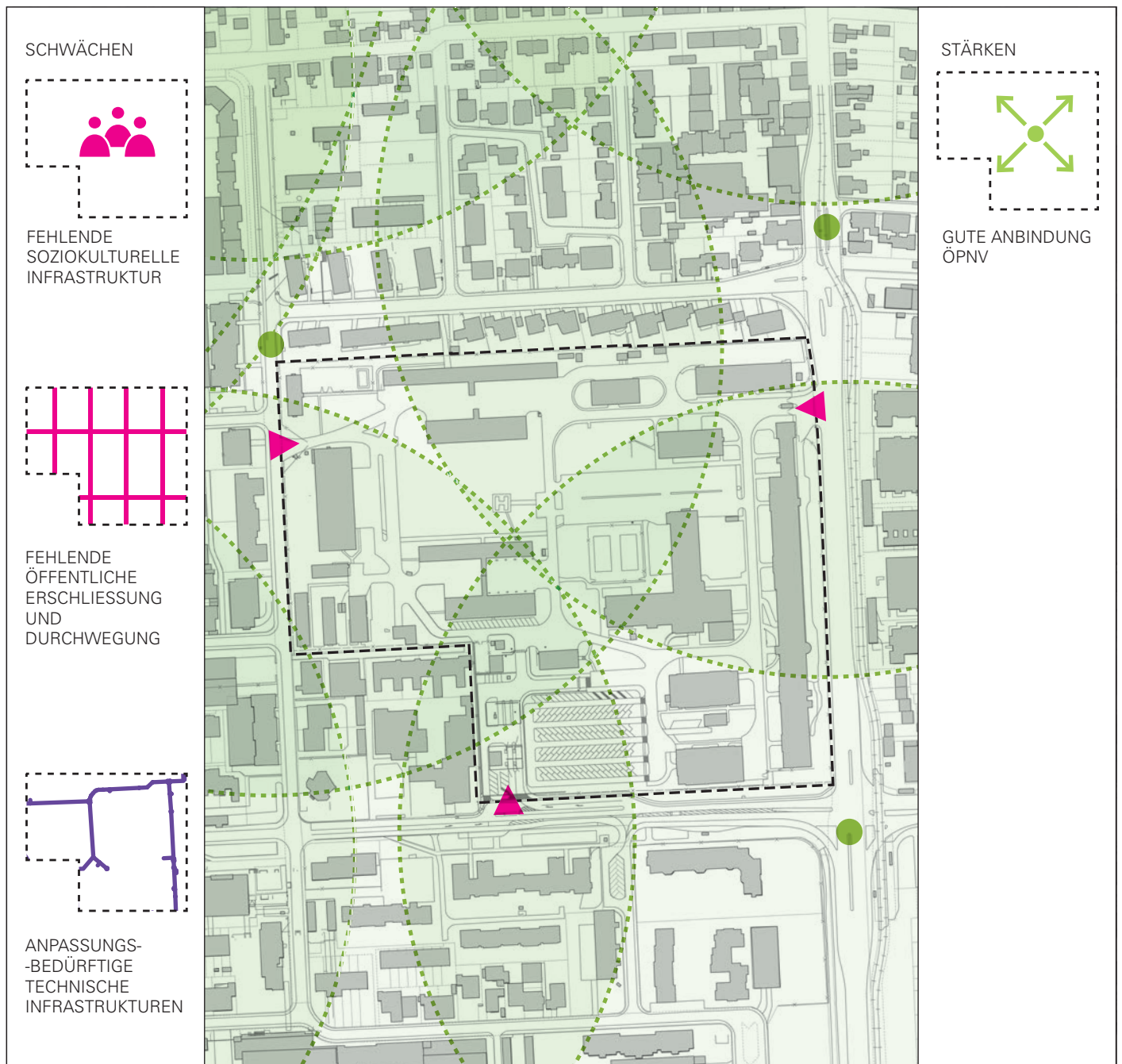
-  Fehlende stadträumliche Fassung
-  Geschlossene Gebäudefront

Substanzschwächen

-  Stadtstruktureller Bruch

Untersuchungsgebiet

-  Gebietsabgrenzung



5.2 INFRASTRUKTUR

Stand: 09.02.18

Funktionsmängel

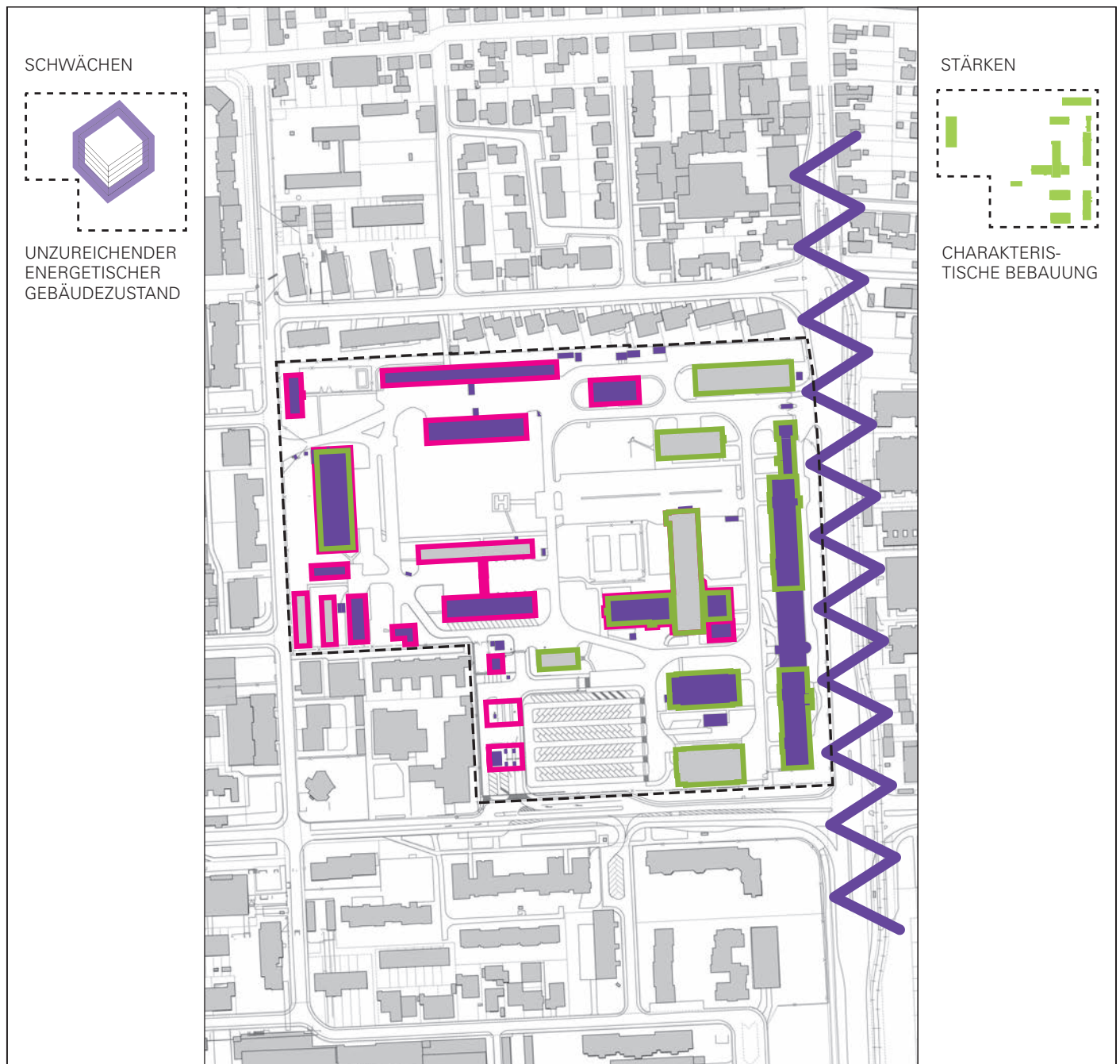
► Mangelhafte Anbindung ans Straßennetz

Untersuchungsgebiet

▭ Gebietsabgrenzung

Stärke

● Gute vorhandene ÖPNV-Anbindung
 Entfernung Bushaltestelle: 300m
 Entfernung Straßenbahnhaltestelle: 300m
 Entfernung S-Bahnhaltestelle: 600m



5.3 NUTZUNGEN

Stand: 09.02.18

Funktionsmängel

 Nachnutzbarkeit schwierig

Substanzschwächen

 schlechter Zustand

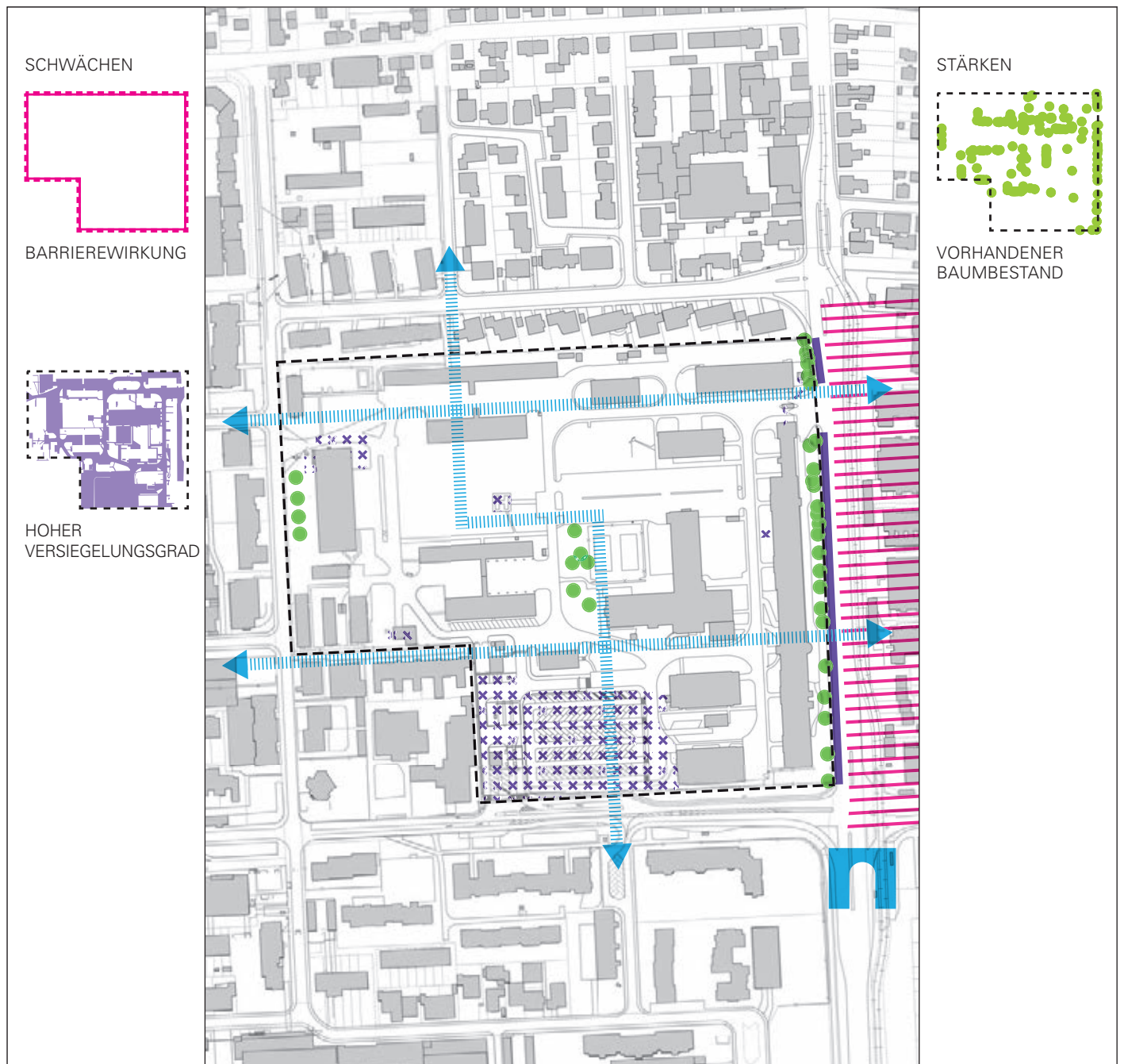
〰〰〰 Lärmbelastung

Untersuchungsgebiet

 Gebietsabgrenzung

Stärke

 charakteristische Bebauung



Funktionsmängel

|||| Trennungswirkung

Substanzschwächen

— befestigte Einfriedung

*** Altlastenverdacht

Untersuchungsgebiet

--- Gebietsabgrenzung

Stärken

● ● Baumreihe / Baumgruppe

Chancen

n Stadteingang

← → Vernetzung



7.1.1 LEITIDEE

Ideenwettbewerb Konversionsfläche Rohrbach - ehemaliges Hospital | 1. Preis Hähinig • Gemmeke Architekten

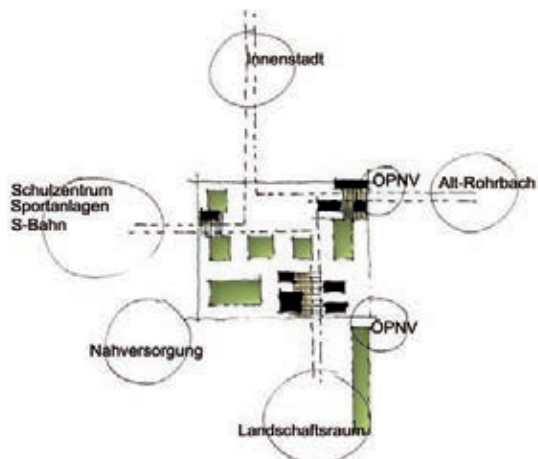
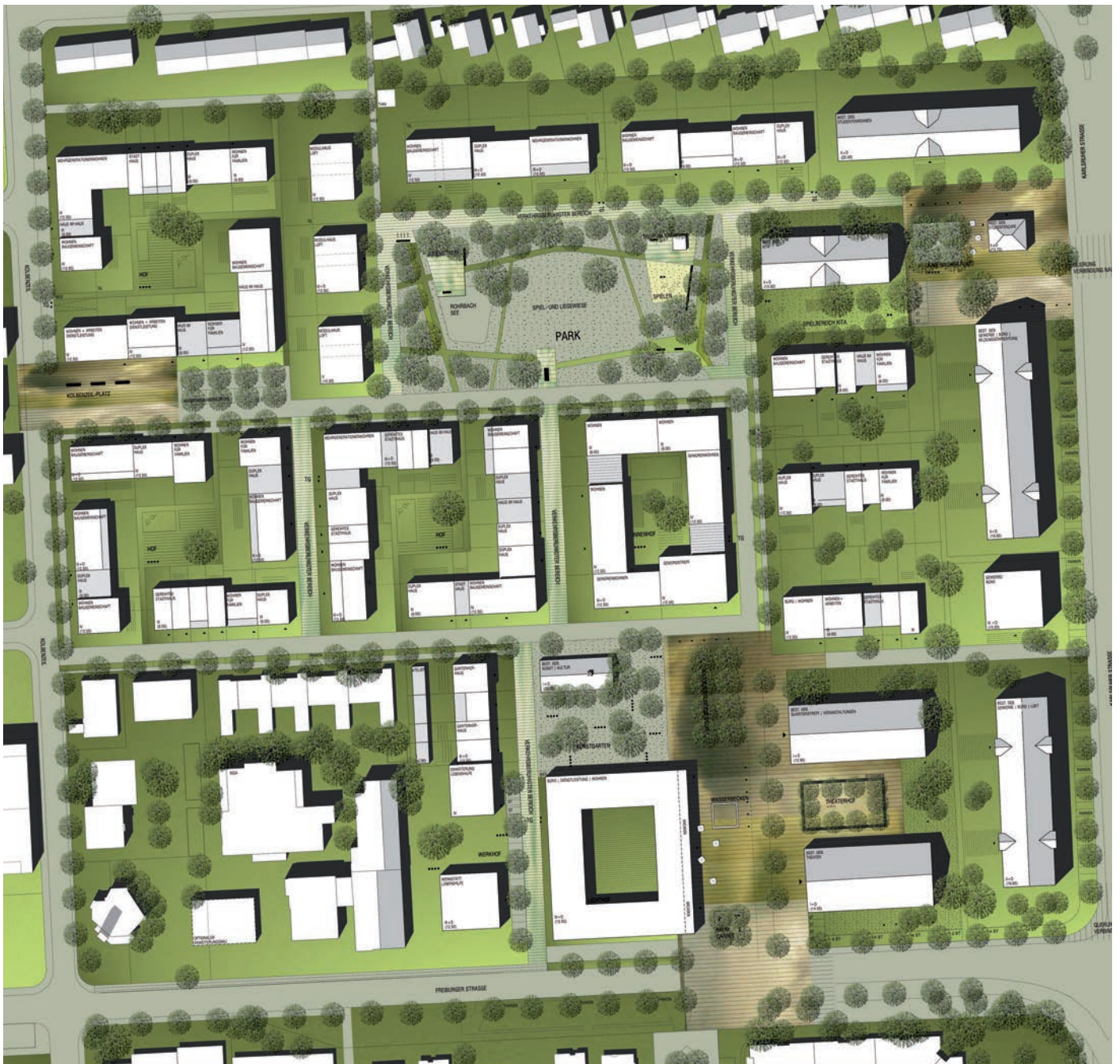


Abb. 7.1.1



7.1.2 GESTALT KONZEPT

Ideenwettbewerb Konversionsfläche Rohrbach - ehemaliges Hospital | 1. Preis Hähning • Gemmeke Architekten





7.1.3 VERTIEFUNG

Ideenwettbewerb Konversionsfläche Rohrbach - ehemaliges Hospital | 1. Preis Hähinig • Gemmeke Architekten



Abb. 7.1.3



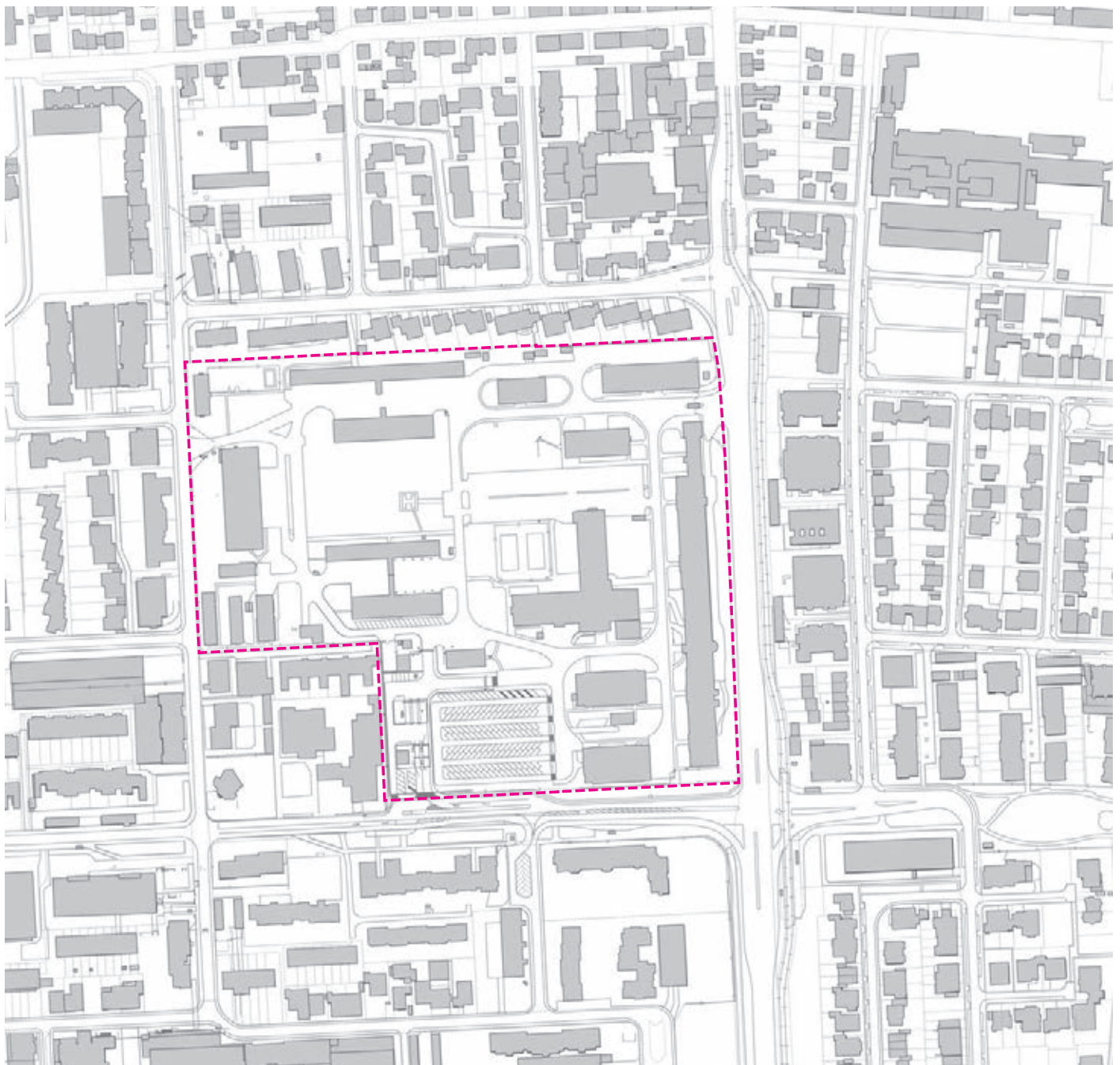
7.2.1 RAHMENPLAN

Stand gemäß Gemeinderatsbeschluss 0073/2017/BV



7.2.2 RAHMENPLAN

Aktueller Planungsstand



9.4 VORSCHLAG ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Stand: 09.02.18

 Vorschlag Sanierungsgebiet (klassisches Verfahren)