



Konversion Heidelberg

Sanierungsgebiet Heidelberg Patton Barracks

Stadtteil Kirchheim

**Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur
Festlegung von Ergänzungsflächen gemäß § 142 BauGB**

Stand 13.02.202

AUFTRAGGEBER

Stadt Heidelberg

Marktplatz 10
69117 Heidelberg

AUFTRAGNEHMER

ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Gregor Voss

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Süd
Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main
Telefon 069 6069-1478
Mobil 0178 6001473
E-Mail gregor.voss@nh-projektstadt.de

www.nh-projektstadt.de

PROJEKTLEITUNG

Jana Simon-Bauer
Dipl.-Geografin

Konversionsbüro Heidelberg
Bergheimer Str. 147
Mittelbau West, 4. OG 69115 Heidelberg
Telefon 06221 7253432
E-Mail jana.simon@nh-projektstadt.de

PROJEKTTEAM

Laura Pfisterer
B.Sc. Geografie

Tjark Albrecht
M.A. Geografie

Quelle Titelbilder:
ProjektStadt 2019/20
Rahmenplanung Januar 2020, Stadtplanungsamt Heidelberg



Inhaltsverzeichnis

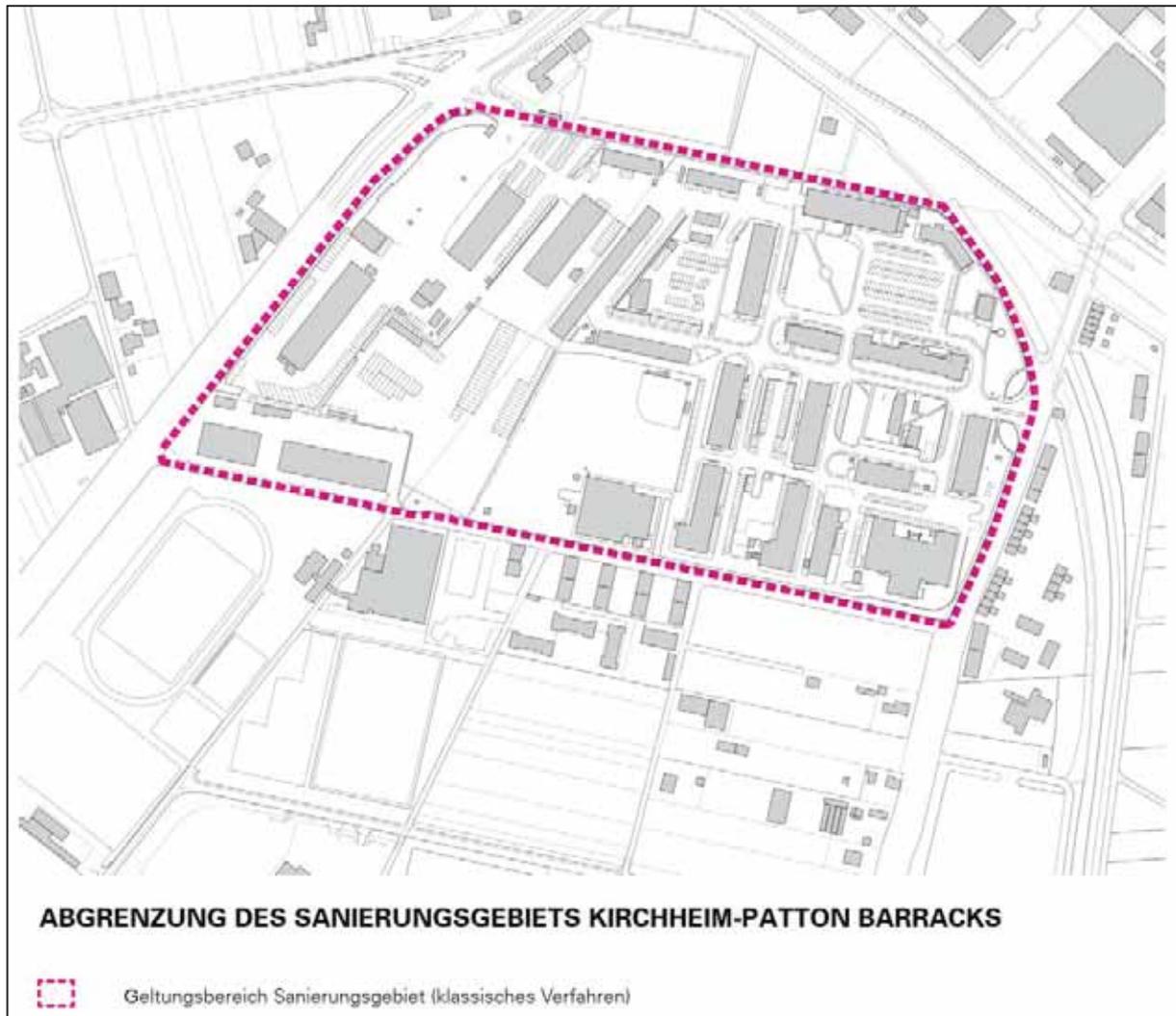
| | | |
|-----|--|----|
| 1 | UNTERSUCHUNGSANLASS..... | 4 |
| 1.1 | Einführung..... | 4 |
| 1.2 | Einbindung in den bisherigen Dialogischer Planungsprozess..... | 6 |
| 1.3 | Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen für die Ergänzungsfläche | 9 |
| 1.4 | Funktion des vorliegenden Berichts..... | 10 |
| 2 | UNTERSUCHUNGSGEBIET..... | 11 |
| 2.1 | Lage bzw. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes | 11 |
| 2.2 | Historische Entwicklung und Situation des Untersuchungsgebietes | 11 |
| 2.3 | Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse | 12 |
| 3 | PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN | 12 |
| 4 | BESTANDSANALYSE..... | 14 |
| 4.1 | Nördlicher Bereich des Untersuchungsgebietes | 14 |
| 4.2 | Östliche, südliche und westliche Bereiche des Untersuchungsgebietes | 16 |
| 5 | BEWERTUNG ZUR DURCHFÜHRUNG EINER STÄDTEBAULICHEN GESAMTMAßNAHME..... | 18 |
| 6 | ERNEUERUNGSKONZEPT / SANIERUNGSZIELE..... | 19 |
| 7 | BETEILIGUNGEN | 19 |
| 7.1 | Beteiligung der Eigentümer und sonstigen Betroffenen | 19 |
| 7.2 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange..... | 20 |
| 8 | BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN ZUR ANWENDUNG DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS GEMÄß §136 ff. BAUGB..... | 22 |
| 8.1 | Gebietsabgrenzung | 23 |
| 8.2 | Kosten- und Finanzierung | 24 |
| 8.3 | Zusammenfassende Empfehlung | 26 |
| 9 | LITERATURVERZEICHNIS | 27 |
| 10 | VERZEICHNIS DER ANLAGEN..... | 27 |
| 11 | QUELLEN VERWENDETES FOTOMATERIAL..... | 27 |
| 12 | ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS..... | 28 |



1 UNTERSUCHUNGSANLASS

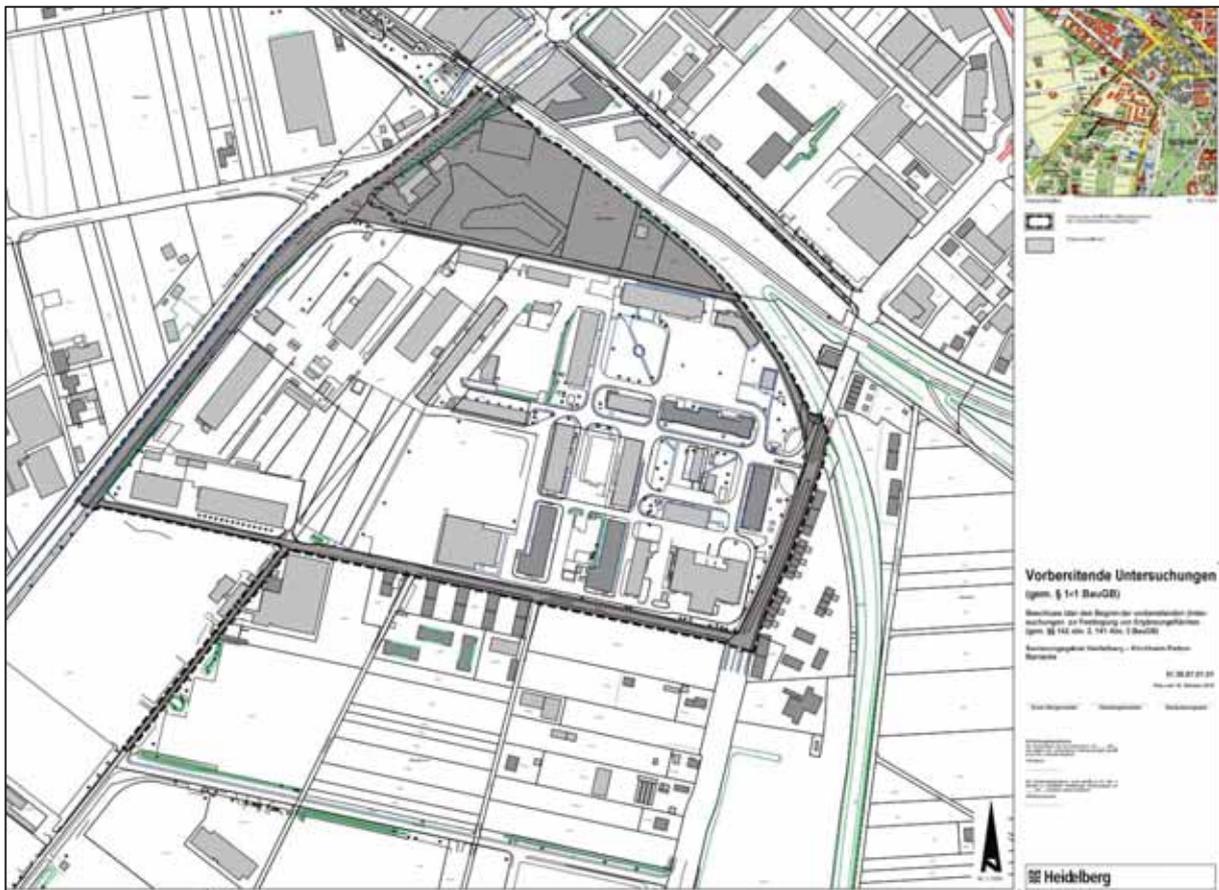
1.1 Einführung

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung der Konversionsfläche Patton Barracks in Heidelberg im Juni 2010 durch die amerikanischen Streitkräfte wurde ein umfassender Planungsprozess angestoßen. Ziel ist es, die Umwandlung der bislang militärisch genutzten Fläche in eine zivile Nachnutzung zu erreichen. Um städtebauliche Beurteilungskriterien für den Planungsprozess zu gewinnen, hat der Heidelberger Gemeinderat im November 2011 den Beschluss zur Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen für das Areal Patton Barracks gefasst. Diese Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) das geeignete Instrument darstellt, um die vorliegenden städtebaulichen Missstände und Mängel auf der Fläche zu beseitigen. In seiner Sitzung am 30.03.2017 hat der Gemeinderat daher die Satzung über die förmliche Festlegung der Konversionsfläche Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB beschlossen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets entsprach bislang dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen, welche flurstücksgenau mit der Fläche des Konversionsareals übereinstimmt.



Abgrenzung Geltungsbereich Sanierungsgebiet Kirchheim Patton Barracks, Quelle Stadt Heidelberg (2016)

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für die Konversion der ehemaligen militärisch genutzten Liegenschaft und der anschließenden vertiefenden Ausarbeitung des Rahmenplans wurden auch die nördlich an die Konversionsfläche angrenzenden Grundstücke bis zum ehemaligen Bahndamm mit einer Gesamtfläche von 0,7 Hektar (ha) einbezogen, um perspektivisch die Verbindung und Vernetzung der Bahnstadt mit den südlichen Stadtteilen herzustellen. Um die Sanierungsmaßnahme zweckmäßig durchführen und die für das Areal der ehemaligen Patton Barracks festgelegten Sanierungsziele sicherstellen zu können, sollen diese Grundstücke ebenfalls in den Geltungsbereich des Sanierungsgebiets einbezogen werden. Die Ergänzungsflächen beinhalten zudem die an die Konversionsfläche angrenzenden Verkehrsflächen im Osten, Süden sowie Westen. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wird in der nachfolgenden Karte dargestellt.



Räumlicher Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen für Ergänzungsflächen, Quelle Stadt Heidelberg (2018)

Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, dass Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), können gemäß § 142 Absatz 2 BauGB geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festgelegt werden. Für die förmliche Festlegung dieser Flächen und deren Einbeziehung in das bisher festgelegte Sanierungsgebiet fasste der Gemeinderat am 22.11.2018 dem entsprechenden Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Absatz 3 BauGB. Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt wie bereits für die Konversionsfläche Patton Barracks durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die wesentlichen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für diese Ergänzungsflächen.

1.2 Einbindung in den bisherigen Dialogischer Planungsprozess

Der dialogische Planungsprozess der Stadt Heidelberg hat die Öffentlichkeit, u.a. in Bürgerforen und über den Entwicklungsbeirat bzw. dessen Nachfolgegremium, in den letzten Jahren bereits intensiv in die analytische und konzeptionelle Arbeit eingebunden. Bei der Entwicklung des Städtebaulichen Konzeptes für die Patton Barracks wurden verschiedene

Beteiligungsformen für die Bürgerinnen und Bürger initiiert. Im Ergebnis fand der Städtebauliche Entwurf des Büros Hosoya und Schäfer (Zürich) eine breite Zustimmung in der Öffentlichkeit und wurde auch vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Entwicklung der Konversionsfläche am 12.11.2015 beschlossen. Der Städtebauliche Entwurf „Patton Barracks 2.0 – Von der Militärkaserne zum Innovations- und Produktionspark“ definiert dabei die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebiets. Im Kontext des städtebaulichen Entwurfs werden auch an das ursprüngliche Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen angrenzende Flächen in die Entwicklung einbezogen. Dies betrifft insbesondere die nördlich an die Konversionsflächen angrenzenden Grundstücke bis zum ehemaligen Bahndamm.

Das Leitmotiv des gewerblichen Standortmosaiks wird durch folgende Aspekte inhaltlich näher bestimmt:

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

Das Leitmotiv der Innovation wird in diesem Zusammenhang eng verknüpft mit den räumlichen Komponenten von

Konzentration, Durchmischung, Austausch, Offenheit und Identität. Auf die konkrete Fläche reflektiert bedeutet dies:

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

Dem Thema Vernetzung kommt dabei in Bezug auf die Ergänzungsflächen eine hohe Bedeutung zu. Neben der Vernetzung innerhalb der Fläche ist insbesondere die Anknüpfung an umliegenden Stadtteile bzw. Stadtareale sowie die verkehrliche Erschließung ein wesentliches Ziel der Flächenentwicklung.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.11.2015 wurde der städtebauliche Entwurf unmittelbar in die vertiefende Ausarbeitung eines Rahmenplanes überführt. In der vertiefenden Betrachtung des Rahmenplans werden Aussagen des städtebaulichen Entwurfs weiter konkretisiert bzw. teilweise überarbeitet (vgl. Karte Rahmenplanung, Stand Januar 2020). Die Vertiefung des städtebaulichen Entwurfs beinhaltete neben verschiedenen maßstäblichen Anpassungen auch die Entwicklung eines differenzierten Freiraumkonzepts durch das Landschaftsarchitekturbüro Agence Ter und eine umfassende Abstimmung der durch das Büro R+T gutachterlich begleiteten verkehrlichen Erschließung mit der Zielnetzplanung des Abwasserzweckverbandes und der Stadtwerke.



**Rahmenplanung Kirchheim Innovationspark, Stand 15.01.2020,
Quelle Stadtplanungsamt Heidelberg (2020)**

Wesentliche für die Ergänzungsflächen relevante Ziele sind dabei:

- Für die verkehrliche Erschließung der inneren Ringerschließungen ist der Bau eines leistungsfähigen Knotens im Südwesten des Areals mit einer neuen Anbindung der Straße Im Mörgelgewann an die Speyerer Straße notwendig. Bestehende Anschlüsse können mit Aus- und Umbaumaßnahmen weitergenutzt werden.
- Mit der verkehrlichen Neuordnung besteht auch die Möglichkeit, den Buslinienverkehr aus dem Harbigweg nach Norden weiterzuführen, den Innovationspark zentral zu erschließen und über den nordwestlichen Knoten an die Speyerer Straße anzubinden. Der östliche Bereich der Konversionsfläche ist fußläufig von den Straßenbahnhaltstellen gut erreichbar.
- In der Fortsetzung des Harbigwegs führt eine neue Fahrradhauptverbindung über die Innovation Alley und den Patton Square auf den Bahndamm und von da in die Bahnstadt und in Richtung Weststadt.
- Für Fußgänger sorgt ein feingliedriges Netz von direkten, komfortablen und sicheren Verbindungen dafür, dass die Verkettung der urbanen Räume und Plätze, aber auch der angrenzenden Siedlungsbereiche und Freiflächen optimal funktioniert.

Die überarbeitete Planung wurde im Juni 2016 in einem Workshop mit Vertretern der Wirtschaft und im Juli 2016 in einem dritten Bürgerforum diskutiert. Die dabei vorgebrachten

Hinweise und Anregungen dienten als Grundlage für die Fertigstellung des Entwurfs des Rahmenplans, der im Februar 2017 den Anliegern im Mörgelgewann und nachfolgend im Rahmen eines Stadtteilgesprächs der breiteren Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

Die Rahmenplanung für den „Heidelberg Innovation Park“ dient mit Beschluss des Gemeinderates am 30.03.2017 als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Kirchheim – Patton Barracks“. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung und Anbindung sowie Grünordnung und Umweltbelange u.a. im Bereich der Energieeffizienz bei Sanierungen und Neubauten im Sinne der städtischen Klimaschutzziele gem. Energiekonzeption 2010 und Masterplan 100% Klimaschutz sowie im Bereich der Regenwasserbewirtschaftung wurden herausgearbeitet.

1.3 Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen für die Ergänzungsfläche

Generell dienen die Vorbereitenden Untersuchungen dazu, die Beurteilungsgrundlagen über die Durchführung der Sanierung zu gewinnen. Diesen Untersuchungen kommt dabei ein hoher Stellenwert zu, da sie Auskünfte über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung ergeben. Der Gesetzgeber verlangt als Voraussetzung für die Anwendung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, dass bauliche oder funktionale Missstände vorliegen und eine zügige Durchführung der Maßnahme gewährleistet ist (vgl. § 136 BauGB).

Darüber hinaus wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft, ob es zweckmäßig ist, ein klassisches oder ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchzuführen.

Nach § 141 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführung der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmlich Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen. Die Prüfung zum Vorliegen von städtebaulichen Missständen ist erforderlich und die Abwägung, welche Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände bestehen.

Bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen sind neben der Analyse des Untersuchungsgebietes insbesondere auch die Einstellung und die Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten zu ermitteln.

Für die Konversionsfläche wurde mit der Vorlage des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen zum Stand 30.12.2016 bereits eine umfassende Dokumentation vorgelegt. In dem Bericht wurden die Ergebnisse der detaillierten Bestandsanalyse dargestellt, eine Bewertung zum Vorliegen städtebaulicher Missstände verfasst, Ziele und Maßnahmen der Sanierung formuliert und eine schrittweise Prüfung des Erfordernisses zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchgeführt. Abschließend ist die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange erfolgt. Auf Basis dieser Ergebnisse hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg den Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung der Konversionsfläche Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB am 30.03.2017 gefasst.

Im v.g. Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird als Oberziel der Sanierung auf der Konversionsfläche Patton Barracks die Entwicklung einer urbanen Wirtschaftsfläche, dies in enger Verzahnung mit den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen, formuliert (vgl.

Kapitel 10.1 und ff. des Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen Konversionsfläche Patton Barracks; Stand 30.12.2016).

Angesichts des umfassenden Funktionsverlusts des Gebietes, der festgestellten städtebaulichen Missstände und der mit Blick auf eine zivile Umnutzung vorhandenen Infrastrukturdefizite werden mit der städtebaulichen Sanierung als Gesamtmaßnahme folgende Sanierungsziele verfolgt:

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

Besonders hervorgehoben sind hierbei die beiden ersten Punkte - die verkehrliche Neuerschließung sowie Herstellung des öffentlichen Raums insb. auch mit den angrenzenden Räumen – in Bezug auf die Ergänzungsflächen.

Durch die im Zuge der städtebaulichen Planung definierten Entwicklungsziele ist deutlich erkennbar, dass nur durch die Einbeziehung von angrenzenden Grundstücken im Norden bis zum ehemaligen Bahndamm mit einer Gesamtfläche von 0,7 ha sowie der östlich, südlich sowie westlichen Verkehrsflächen eine Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme möglich ist, um die bisher festgestellten städtebaulichen Missstände auf dem ehemaligen Militärareal beheben zu können. Aus diesem Grund ist die Festlegung dieser Flächen als Ergänzungsflächen nur folgerichtig.

1.4 Funktion des vorliegenden Berichts

Zusammenfassend soll der vorliegende Bericht zwei Funktionen im weiteren Prozess erfüllen:

- Zum einen hat er eine sanierungsrechtliche Funktion: Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorliegen. Hierbei wird insbesondere die



Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten betrachtet. Des Weiteren wird eine ergänzende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

- Zum anderen stellt der Bericht die Ergänzung bzw. Vertiefung ausgewählter Daten für die Ergänzungsflächen zum ersten Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen dar.

2 UNTERSUCHUNGSGEBIET

2.1 Lage bzw. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Konversionsfläche Patton Barracks liegt im Südwesten der Stadt Heidelberg, unmittelbar südlich der Bahnstadt, im Stadtteil Kirchheim. Das Untersuchungsgebiet grenzt unmittelbar an die Konversionsfläche an. Der größte Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich nördlich der Patton Barracks und umfasst das Areal zwischen Speyerer Straße auf Höhe Baumschulenweg, reicht bis zum ehemaligen Bahndamm, grenzt dort an die Entwicklungsfläche Bahnstadt an und führt entlang von als Gartenflächen genutzten Grundstücken Richtung Osten zum ehemaligen befestigten Weg der Patton Barracks (auch genannt Motorpoolweg). Dieser Abschnitt ist 0,7 ha groß.

Östlich anschließend wird der Motorpoolweg entlang der ehemaligen Umzäunung der Konversionsfläche einbezogen, dann in der Fortführung die Kirchheimer Straße vom der Bahnbrücke Richtung Süden bis zur Straße Im Mörgelgewann. Die Straße Im Mörgelgewann führt nunmehr entlang der südlichen Umzäunung der Patton Barracks und stellt ebenfalls einen Teil der Untersuchungsfläche dar. Dieser gesamte Straßenraum und in der Verlängerung der ehemalige Radweg zwischen den Sportflächen und der Patton Barracks bis zur Speyerer Straße ist ferner Bestandteil des Untersuchungsgebietes. Die Speyerer Straße grenzt im Westen unmittelbar an die Konversionsfläche und bildet einen weiteren Untersuchungsbereich. Von der Straße Im Mörgelgewann aus, wird der Harbigweg von Süden ab der bisherigen Abbiegung in Richtung Norden als auszubauender Straßenraum verlängert und dieses Ausbau- bzw. Verlängerungsstück der Verkehrsfläche als weiteres Untersuchungsgebiet einbezogen.

Somit wird die gesamte Konversionsfläche – bereits festgelegtes Sanierungsgebiet Kirchheim - Patton Barracks von den Ergänzungsflächen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen umschlossen.

2.2 Historische Entwicklung und Situation des Untersuchungsgebietes

Die Entwicklung des Kasernenareals geht bereits in die kaiserzeitliche militärische Epoche um 1900 zurück und wurde durch die Wehrmacht in den 1930er Jahren und später durch die Übernahme durch die US-Amerikaner geprägt (vgl. hierzu Kapitel 2.4 des Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen Konversionsfläche Patton Barracks; Stand 30.12.2016).

Die Haupterschließungsstraßen Speyerer Straße sowie Kirchheimer Weg, der Bahndamm in Norden sowie eine Wegführung im Bereich der heutigen Straße Im Mörgelgewann ist in dieser Zeithistorie bereits dokumentiert. Auch der als Motorpoolweg genannte befestigte Weg ist in den Grundzügen bereits Anfang des 20. Jahrhundert erwiesen. Mit dem Ausbau der militärischen Nutzung insbesondere in der Zeit der US-Amerikaner entstehen umliegend vor allem Sportflächen, so auch im nördlichen Bereich sowie südlich bis zum heutigen Harbigweg. Neben der Sportfläche zwischen Konversionsfläche und Bahndamm hat sich ein

Gastronomiebetrieb angesiedelt, ein weiteres Grundstück wird als Gewerbefläche mit Lagerhaus genutzt. Östlich bzw. westlich von dem gewerblich genutzten Grundstück sind Grundstücke als Gartennutzung vorzufinden.

Der Sportplatz im Norden wurde bereits in der ersten Entwicklungsphase gemäß Rahmenplan aufgegeben. An dieser Stelle ist der erste Bauabschnitt des Business Development Centers Heidelberg - BDC HD – als Erweiterung des Technologieparks Heidelberg entstanden. Das Gebäude wurde im dritten Quartal 2019 fertiggestellt und eingeweiht.

2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Daten zu den Eigentumsverhältnissen sind den Grundbüchern und dem Katasteramt der Stadt Heidelberg entnommen (Stand September 2019). Demnach sind im Untersuchungsgebiet folgende Grundstücke aufgeführt:

| Flurstücks Nummer | Eigentümer |
|-------------------|---|
| 2791 | Stadt Heidelberg |
| 2791/6 | Stadt Heidelberg |
| 2791/7 | Technologie Förderung Heidelberg GmbH |
| 2791/8 | Stadt Heidelberg |
| 2792 | Stadt Heidelberg |
| 1888/86 | Privater Eigentümer |
| 2794 | Privater Eigentümer |
| 1888/38 | Stadt Heidelberg |
| 2795/3 | Stadt Heidelberg |
| 2790 | Stadt Heidelberg |
| 1888/37 | Stadt Heidelberg |
| 2716/4 | Stadt Heidelberg |
| 1888/36 | Stadt Heidelberg |
| 41576 | Stadt Heidelberg |
| 41597 | Stadt Heidelberg |
| 41640 | Stadt Heidelberg |
| 41708 | Land Baden-Württemberg (Straßenbauverwaltung) |

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Als vorliegende Rahmenbedingungen für den Untersuchungsbereich gelten im Wesentlichen die gleichen Planungsgrundlagen, die im Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen der Konversionsfläche Patton Barracks dargestellt wurden (vgl. Kapitel 3 des Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen Konversionsfläche Patton Barracks; Stand 30.12.2016).

Das wesentliche informelle Planwerk für den Untersuchungsbereich der Ergänzungsgebiete stellt jedoch der bereits thematisierte städtebauliche Rahmenplan „Heidelberg Innovation Park“ dar, der auch die wesentlichen Ziele der Sanierung bestimmt.

Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass der Bebauungsplan „Kirchheim – Patton Barracks“, für den am 05.02.2015 im Gemeinderat der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, inzwischen im Entwurf vorliegt und die Offenlage bereits erfolgt ist. Der Bebauungsplan wurde jedoch noch nicht zur Rechtskraft gebracht. Abweichend von der Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses sind im aktuellen Entwurfsstand das Wohnquartier „Am Mörgelgewann“ sowie die Fläche einer Baumschule sowie östlich die Reihenhausbebauung längs des Kirchheimer Wegs nicht mehr einbezogen worden. Die Grenze des Geltungsbereichs umfasst aber weiterhin insbesondere die Grundstücke nördlich der Konversionsfläche Patton Barracks, die den Hauptteil des Gebietes dieser Vorbereitenden Untersuchungen darstellen, sowie die umliegenden Verkehrsbereiche (vgl. Karte Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf, Stand 21.01.2019).



Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf, Stand 21.01.2019, Quelle Stadt Heidelberg (2019)

Im Untersuchungsgebiet sind keine baulichen Kulturdenkmäler verzeichnet. Die Aussagen zu Archäologischen Kulturdenkmälern aus dem VU Bericht zur Konversionsfläche Patton Barracks (vgl. Kapitel 3.6.2 des Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen Konversionsfläche Patton Barracks; Stand 30.12.2016) sind weiterhin zu beachten.

4 BESTANDSANALYSE

Im nachfolgenden werden die für das Untersuchungsgebiet relevanten Aspekte der Bestandsbetrachtung kurz reflektiert, die Aufschlüsse zu möglichen weiteren städtebaulichen Missständen im Gebiet geben (§ 136 Abs. 3 BauGB) sowie Rückschlüsse zur zweckmäßigen Einbeziehung der Ergänzungsflächen in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Kirchheim - Patton Barracks (§ 142 Abs. 2 BauGB) geben.

4.1 Nördlicher Bereich des Untersuchungsgebietes

Bei Betrachtung des nördlich an die Konversionsfläche angrenzenden Gebietes bis zum Bahndamm ist feststellbar, dass die ursprünglich vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur als eine Art Barriere zwischen der zukünftigen Entwicklung der Konversionsfläche gemäß Rahmenplan und dem ehemaligen Bahndamm bzw. der Gebietsentwicklung Bahnstadt wirkt. Hinzu kommt, dass der Neubau des BDC HD auf einem der Grundstücke bereits einen weiteren Entwicklungsschritt eingeleitet hat. Somit stellt der Zustand der umliegenden Grundstücke in der baulichen Beschaffenheit, Zugänglichkeit sowie Wirkung auf die Umgebung ein Entwicklungshemmnis dar:

- Grundstück mit 11 Gartenparzellen, einzelne Parzellen wurden aufgelassen
- gewerbliches Grundstück mit vorwiegender Nutzung als Parkplatz sowie scheunenartiges Gebäude
- Grundstück mit 4 weiteren Gartenparzellen
- gewerblich verpachtetes Grundstück mit einem Gastronomiebetrieb und einigen Stellplätzen vor dem Gebäude



Restaurant Heids



Neubau BDC HD

Die Sanierungsziele für die Konversionsfläche Patton Barracks sehen eine überwiegende Neuordnung im nördlichen Teilareal zur Errichtung hochwertiger, wissensorientierter Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen – ähnlich wie des bereits errichteten BDC HD – vor. Eine Anbindung an angrenzende Stadtquartiere und an die Stadtteile von Heidelberg insgesamt erfordert die Schaffung von entsprechenden Wegebeziehungen, die dann wiederum eine Vernetzung an das gesamte Straßen- und Wegenetz der Stadt ermöglichen. Bisher ist über die v.g. Grundstücke kein Zugang von Norden oder Süden möglich. Der vorhandene Erschließungsweg „Motorpoolweg“, der von Osten nach Westen entlang der

nördlichen Zaungrenze außerhalb der Konversionsfläche verläuft, ist keine öffentlich gewidmete Straßenfläche und kann weder aufgrund seiner Beschaffenheit noch aufgrund seiner Breite eine Erschließungsfunktion wahrnehmen. Auch ist der Ost-West-Verlauf nicht für die gewünschte Nord-Süd-Vernetzung von Relevanz.



befestigter Weg nördlich der Patton Barracks
(Blick Richtung Westen)



befestigter Weg nördlich der Patton Barracks
(Blick Richtung Osten)

Über den ehemaligen Bahndamm oberhalb der nördlichen Untersuchungsgrundstücke führt eine wichtige und attraktiv gestaltete Fuß- und Radwegeachse, welche eine Vernetzung zu den angrenzenden Stadtteilen Bahnstadt (in der Verlängerung weitere westliche Stadtteile), Weststadt (in der Verlängerung auch Altstadt), Südstadt sowie Rohrbach. Der Rahmenplan sieht auch die Schaffung einer wichtigen Verbindung in Nord-Süd-Richtung vor, die jedoch nur möglich ist, wenn eine Querungsmöglichkeit über die Grundstücke im nördlichen Untersuchungsgebiet entsteht. Gleichfalls ist auch die Berücksichtigung des Höhenniveaus zwischen Bahndamm und Geländehöhe Konversionsfläche zu berücksichtigen.



Fuß- und Radweg-Anschluss nördlich der
Patton Barracks (Blick Richtung Westen)



Fuß- und Radweg nördlich der Patton Barracks
(Blick Richtung Südosten vom ehem. Bahndamm)

Zwischen zwei Grundstücken, die als Gartenparzellen genutzt werden, befindet sich ein ca. 1500 m² großes privates gewerbliches Grundstück. Der Zugang zum Grundstück erfolgt vom Motorpoolweg aus. Derzeit wird der überwiegende Teil des Grundstücks als privater Parkplatz genutzt. Im hinteren Teil befindet sich eine Art Lagergebäude, dessen baulicher Zustand von außen als schlecht eingestuft wird.



gewerbliches Grundstück nördlich der Patton Barracks

Die vorhandenen Freiflächen – derzeit verpachtete Gartenparzellen – stellen grundsätzlich ein wertvolles Freiflächenpotenzial dar. Daher sieht der Rahmenplan auch keine Bebauung dieser Flächen vor, sondern neben der Schaffung der v.g. Fuß- und Radwegeverbindungen insbesondere attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen. Nördlich der Konversionsfläche soll ein Parkareal entstehen, welches die Verbindung zwischen Quartiersfreiflächen des hip (Heidelberg Innovation Parks) und dem ehemaligen Bahndamm bildet. Die Erholungs- und Vernetzungsfunktion dieser Freifläche steht damit im Vordergrund.



Kleingartengrundstücke nördlich der Patton Barracks

4.2 Östliche, südliche und westliche Bereiche des Untersuchungsgebietes

Die Konversionsfläche grenzt auf der östlichen, südlichen und westlichen Seite an Straßenflächen.

Östlich befindet sich der Kirchheimer Weg, eine innerstädtische Straße mit jeweils einer Fahrspur für den Verkehr in jede Richtung und in der Mitte eine Gleisanlage für die Straßenbahn. Durch die engen Straßenraumverhältnisse werden die Straßenbahngleise in diesem Abschnitt nur eingleisig geführt. Entlang des Zauns der Konversionsfläche verläuft zudem ein Fußweg. Der gesamte Straßenraum bis zu den östlichen Grundstücksgrenzen der Wohngebäude am Kirchheimer Weg ist Bestandteil des Untersuchungsgebietes.

Entlang der südlichen Zaungrenze der Konversionsfläche Patton Barracks verläuft die Straße Im Mörgelgewann bis zum Harbigweg. Auch dieser gesamte Straßenbereich inklusive der Gehwegbereiche wird in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Ab dem Harbigweg verlief in der Verlängerung zur Straße Im Mörgelgewann ein Fuß- und Radweg zur Speyerer Straße. Im Zuge der Flächenentwicklung ist hier ein Ausbau als Straße als Erschließungsstraße für den westlichen Bereich des hip vorgesehen. Im Anschlussbereich zur Speyerer Straße wird ein Vollknoten geschaffen, der die Erschließung ergänzt. Entsprechende verkehrstechnische Anpassungen im Bereich der Speyerer Straße sind somit ebenfalls vorgesehen. Diese gesamten Straßenbereiche sind für die Gesamtentwicklung der Konversionsfläche und die Umsetzung der Sanierungsziele für das Areal relevant und werden aus diesem Grund in den Untersuchungsbereich für das Ergänzungsgebiet einbezogen. Die Erschließungsanforderungen werden im Rahmenplan entsprechend formuliert.

Zur Gesamterschließung des hip ist ebenfalls eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erforderlich sowie die Schaffung der Fuß- und Radwegeverbindung von Nord nach Süd über das Areal. Dies soll durch den Ausbau des Harbigweges zwischen der Straße Im Mörgelgewann und dem bestehenden südlichen Harbigweg erfolgen. Die Straße wird durch das Gelände der städtischen Sportanlagen geführt, ist jedoch aufgrund der verfügbaren Breite nur für den Busverkehr, nicht jedoch für den Individualverkehr nutzbar. Die Fläche ist durch wenige Rückbaumaßnahmen verfügbar und Ersatzbauten für die Rückbaubereiche können in unmittelbarer Nähe erfolgen.



Speyerer Straße (Blick Richtung Norden)



Speyerer Straße (Blick Richtung Süden)



geplanter Ausbauabschnitt Harbigweg
(Blick Richtung Süden)

5 BEWERTUNG ZUR DURCHFÜHRUNG EINER STÄDTEBAULICHEN GESAMTMAßNAHME

Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen ist es insbesondere, die Ergebnisse der vorliegenden Rahmenbedingungen und Bestandsanalysen in Hinblick auf die Feststellung städtebaulicher Missstände zu analysieren und zu bewerten. Daraus ist abzuleiten, ob ausreichend Beurteilungsgrundlagen vorliegen, um die Untersuchungsbereiche in das bestehende Sanierungsgebiet Kirchheim Patton Barracks einzubeziehen.

Die städtebaulichen Missstände lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Flächen nördlich der Konversionsfläche bis zum Bahndamm sind in einem teilweise ungeordneten Zustand und haben bisher keinen Bezug zur Flächenentwicklung der Patton Barracks (Ausnahme ist der bereits realisierte Neubau des Technologieparkzentrums BDC HD).
- Die Nutzung der nördlichen Flächen ist sehr heterogen und ohne direkte Bezüge zueinander oder zur den umliegenden vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen (Gartenparzellen, Gewerbegrundstück mit Parkplatznutzung, Forschungslaborgebäude, Gastronomiebetrieb). Das Areal stellt damit sogar eine Art Barriere zu den umliegenden bzw. geplanten Nutzungen dar, die Wirkung im Stadtbild ist negativ.
- Es kann durchaus auch von einer Unternutzung der Flächen nördlich des Konversionsareals gesprochen werden (Ausnahme Neubau des BDC HD).
- Die vorhandenen Erschließungsflächen Speyerer Straße, Straße Im Mörgelgewann und Kirchheimer Weg sind im Istzustand nicht leistungsfähig, um die Erschließungsfunktionen für die Entwicklung der Konversionsfläche Patton Barracks zum hip Heidelberg Innovation Park aufnehmen zu können.
- Die äußere und innere Erschließung und Anbindung an das vorhandene Straßennetz ist entsprechend anzupassen. Hier sind neben dem Individualverkehr insbesondere die ÖPNV-Erschließung und Fuß- und Radwege-Erschließung leistungsfähig zu entwickeln.

Neben den städtebaulichen Missständen lassen sich jedoch im Untersuchungsgebiet auch Stärken ableiten, die im Kontext der städtebaulichen Neuordnung als Chancen für die Gesamtflächenentwicklung verstanden werden können:

- Die nördlichen Flächen weisen ein hohes Grün- und Freiflächenpotenzial auf. Im Zuge der geplanten Entwicklung zu einer öffentlichen Park- und Freifläche kann ggf. vorhandener Baum- oder Grünbestand einbezogen werden.
- Die Umsetzung des Rahmenplans für den nördlichen Teil kann zu einer stadträumlichen Aufwertung führen und die Identität des Gebietes und der benachbarten Stadtareale stärken.
- Die geplante Vernetzung von Freiflächen kann zudem eine stadtklimatische Verbesserung herbeiführen.
- Die Anbindung an das vorhandene Erschließungsnetz ist generell möglich, da die Verfügbarkeit der Grundstücke überwiegend gegeben ist.

6 ERNEUERUNGSKONZEPT / SANIERUNGSZIELE

Wie bereits im Kapitel 1 dargestellt, werden die Ziele der Flächenentwicklung für die Konversionsfläche Patton Barracks sowie die angrenzenden Flächen, die Bestandteil dieses Untersuchungsberichts sind, im städtebaulichen Rahmenplan „Heidelberg Innovation Park“ vom Gemeinderat Anfang 2017 beschlossen. Die Ziele des Rahmenplans sind gleichzeitig die Ziele der Sanierung für die Konversionsfläche und beinhalten durch die Ausweitung auf die angrenzenden Flächen auch die Entwicklungsziele für die Ergänzungsflächen dieser Vorbereitenden Untersuchungen.

Mit Verweis auf diese Grundlagenplanung wird auf eine ausführliche Darstellung der Inhalte an dieser Stelle verzichtet.

7 BETEILIGUNGEN

7.1 Beteiligung der Eigentümer und sonstigen Betroffenen

Alle Eigentümer bzw. Pächter der Grundstücke wurden im Oktober 2019 angeschrieben und über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Ergänzungsgebiet unterrichtet. Aufgrund der bereits bekannten Entwicklungsziele, welche im Rahmenplan definiert sind, konnten zudem bereits hierzu Erläuterungen erfolgen. Allen Betroffenen wurde angeboten, im Rahmen eines persönlichen Gesprächs mit den wesentlichen Beteiligten der städtischen Ämter Fragen zu erörtern.

Hiervon haben insbesondere die Pächter der Gartenparzellen Gebrauch gemacht. Im Rahmen der Gespräche wurde erläutert, dass die Stadt Heidelberg als Verpächter die Verträge regulär kündigen wird, um die Verfügbarkeit der Grundstücke für die geplante Entwicklung sicherzustellen. Sofern dies vertraglich entsprechend geregelt ist, werden Ersatzflächen gesucht und zur Verfügung gestellt.

Mit dem Privateigentümer des gewerblich genutzten Grundstücks (unterteilt in zwei Flurstücke) wurde ebenfalls ein konstruktives Gespräch geführt. Die Stadt Heidelberg hat hierbei den Kauf der Flurstücke zum Verkehrswert angeboten. Der Eigentümer hat seine grundsätzliche Bereitschaft zum Tausch gegen ein wertgleiches Grundstück signalisiert, so dass eine Mitwirkungsbereitschaft festzustellen ist.

Der Eigentümer des BDC HD Grundstücks, welches als erste Baumaßnahme bereits gemäß Entwicklungskonzept realisiert wurde, hat auf weitere Gespräche verzichtet. Hier ist jedoch aufgrund der Rolle als Entwicklungspartner der Stadt Heidelberg von einer vollen Mitwirkungsbereitschaft zur Realisierung der weiteren Sanierungsziele auszugehen.

Der Erbpachtvertragspartner des städtischen Grundstücks, auf dem die gastronomische Nutzung stattfindet, hat keinen Gesprächsbedarf angezeigt. Die Stadt Heidelberg hat jedoch sowohl mit dem Vertragspartner wie auch mit dem Pächter des Gastronomiebetriebes bereits diverse Gespräche geführt. Die Mitwirkungsbereitschaft wurde dabei festgestellt.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 14.11.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

| |
|--|
| Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg (Amt 31) |
| Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Heidelberg (Amt 81) |
| Landschafts- und Forstamt der Stadt Heidelberg (Amt 67) |
| Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Stadt Heidelberg (Amt 70) |
| Abwasserzweckverband |
| Rhein-Neckar-Verkehr GmbH |
| Stadtwerke Heidelberg |
| Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz |
| Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 22 - Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerberecht; Preisrecht |
| Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 - Denkmalpflege |
| Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr |
| Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55 - Naturschutz/Recht |
| Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46 - Verkehr |
| Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege |
| Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 62 - Kampfmittelbeseitigungsdienst |
| Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau |
| Dr. Karl-Friedrich Raqué, Naturschutzbeauftragter der Stadt Heidelberg |
| Landesnatschutzverband Arbeitskreis Heidelberg |
| BUND - Kreisgruppe Heidelberg |
| NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg |
| Netze BW GmbH |
| Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52 |
| Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung |
| VCD Rhein-Neckar |

Die eingegangenen Stellungnahmen signalisieren umfassende Zustimmung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes. Es wurden keine Hinweise und Aussagen getroffen, die einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136ff. BauGB im Grundsatz entgegenstehen. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst und betreffen im Wesentlichen Anforderungen an eine frühzeitige Einbindung in die konkretisierende Planung. Die Gesamtauswertung der Stellungnahmen ist als Anlage „Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange“ zusammengefasst.

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)

Die Hinweise finden bei den vertiefenden Planungsschritten Berücksichtigung. Das Fachamt wird bei den vertiefenden Planungen eingebunden.

Landschafts- und Forstamt (Amt 67)

Die Hinweise finden bei den vertiefenden Planungsschritten Berücksichtigung. Das Fachamt wird bei den vertiefenden Planungen eingebunden.

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

Die Hinweise wurden vom Amt für Verkehrsmanagement geprüft. Das Amt hat bestätigt, dass als Ziel ein zweigleisiger Ausbau der Straßenbahn weiterverfolgt werden soll. Allerdings ist dies bei Flächenverfügbarkeit auf der östlichen Seite des Kirchheimer Weges vorgesehen. Mit einem Rückbau der Wohngebäude würde der Raum für eine Verbreiterung der Straße nach Osten und somit auch für ein zweites Gleis frei. Hierzu gibt es jedoch bisher keine konkreten Pläne, auch nicht zeitlicher Art.

Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81)

Die Hinweise finden bei den vertiefenden Planungsschritten Berücksichtigung. Das Fachamt ist bei den vertiefenden Planungen eingebunden. Da es voraussichtlich keinen engen zeitlichen Bezug zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme Patton Barracks gibt, werden die Planungsziele Straßenbahnausbau bzw. Neubau und Radschnellweg in eigenen bzw. weiteren Planungsverfahren geprüft (ggf. Planungsverfahren Konversion Patrick-Henry-Village).

Regierungspräsidium Karlsruhe; Abt. 4 - Straßenwesen und Verkehr

Der Hinweis wird bei den vertiefenden Planungsschritten berücksichtigt.

Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 55 - Naturschutz/Recht

Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie wurde als TÖB beteiligt.

Regierungspräsidium Stuttgart; Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege

Der Hinweis wird bei den vertiefenden Planungsschritten berücksichtigt.

Regierungspräsidium Stuttgart; Ref. 62 – Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Zuge der umfassenden Kampfmitteluntersuchung von Mull und Partner im Auftrag der BlmA im Jahr 2015 (Ergebnisse siehe VU Bericht, Stand 30.12.2016) wurden der Untersuchungsbereich der Erweiterungsfläche zwar nicht explizit mitbetrachtet, allerdings waren alle Verdachtsflächen auf den südlichen Bereich der Konversionsfläche Patton Barracks konzentriert. Des Weiteren waren Flächen nördlich des Bahndamms als Verdachtsflächen dokumentiert. Allerdings werden die Hinweise der Behörde bei den vertiefenden Planungsschritten bzw. bei der Flächenentwicklung berücksichtigt.

Regierungspräsidium Freiburg; Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Der Hinweis wird bei den vertiefenden Planungsschritten berücksichtigt.

Dr. Karl-Friedrich Raqué (Naturschutzbeauftragter der Stadt Heidelberg)

Der Hinweis wird bei den vertiefenden Planungsschritten berücksichtigt.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH; Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung

Der Hinweis wird bei den vertiefenden Planungsschritten berücksichtigt.

8 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN ZUR ANWENDUNG DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS GEMÄß §136 ff. BAUGB

Als Beurteilungsgrundlagen liegen die im Teil A dargestellten Erkenntnisse zu den Städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der Bestandssituation zu Grunde, die im Zusammenhang mit den gründlichen Erhebungen und Beteiligungsprozessen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Konversionsfläche Patton Barracks aus den Jahren 2013 bis 2016 vollkommen ausreichend sind, um den Untersuchungsbereich als Erweiterungsgebiet in das bestehende Sanierungsgebiet Kirchheim-Patton Barracks einzubeziehen. Die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die angestrebten allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen begründen dies umfassend.

Es ist nicht zu erwarten, dass die angestrebte Entwicklung der Flächen im Untersuchungsbereich ohne Steuerung im Zuge einer Gesamtmaßnahme erfolgt. Vielmehr besteht die Gefahr, dass ohne entsprechende Steuerungsinstrumente über das Sanierungsrecht konträre Entwicklungen auf einzelnen Grundstücken erfolgen, die eine städtebauliche Erneuerung langfristig behindern.

Die Stadt Heidelberg hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152 - 156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Kommune einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

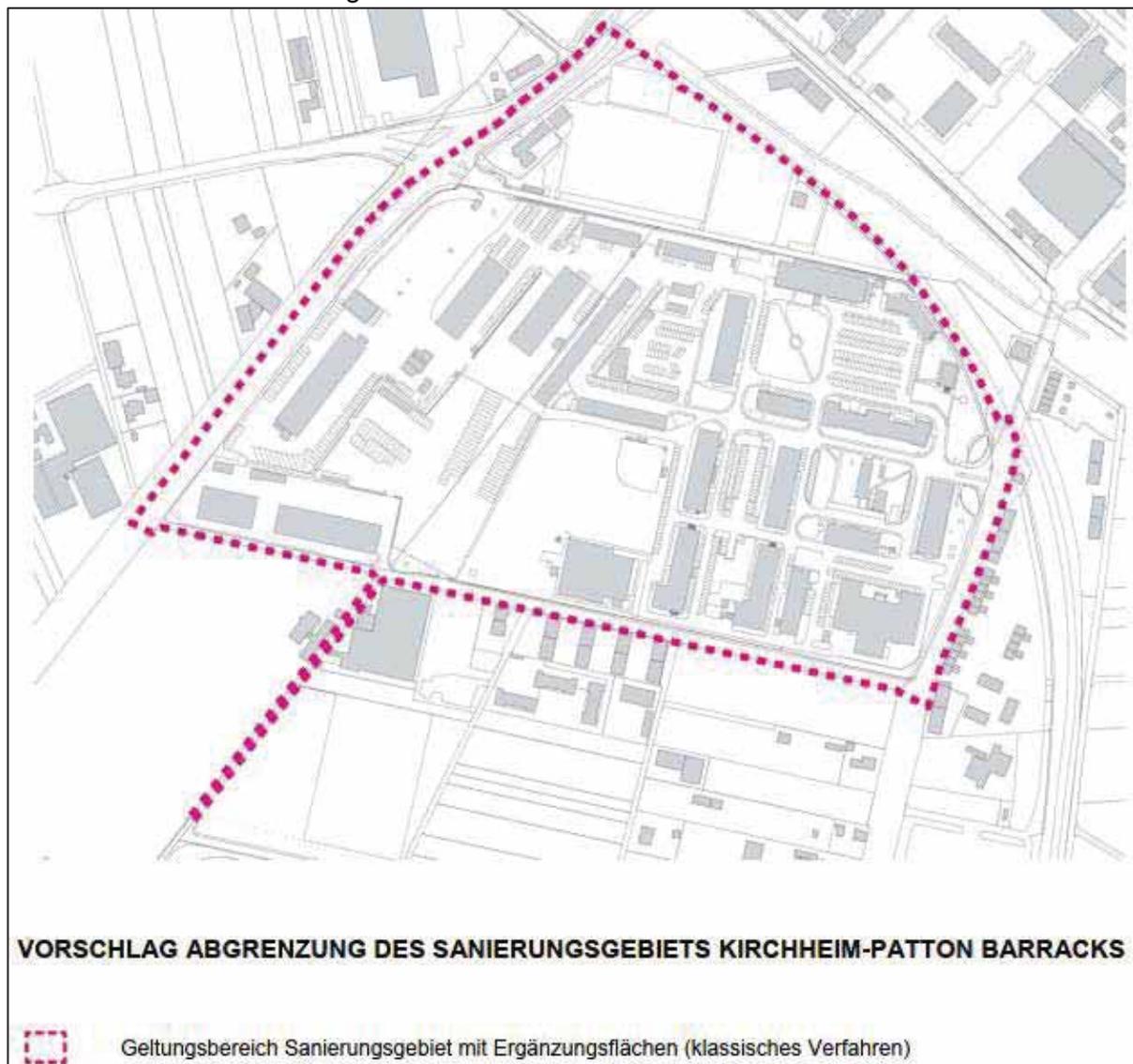
Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Heidelberg. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Wichtige Kriterien für das umfassende Verfahren sind notwendige rechtliche Verfahrenssicherungen zur Umsetzung des komplexen städtebaulichen Erneuerungskonzeptes gemäß Rahmenplan. Dieses Erfordernis trifft für die notwendigen Maßnahmen im Erweiterungsbereich des bestehenden Sanierungsgebietes zu. Im Übrigen lässt die Umsetzung des Konzeptes Bodenwertsteigerungen erwarten, da es durch investive Maßnahmen im öffentlichen Raum auf eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Verbesserung ausgerichtet ist. Deshalb wird eine Durchführung im umfassenden Verfahren notwendig sein. Dieses Vorgehen ist ebenfalls vor dem Hintergrund sinnvoll, dass die Sanierung im bestehenden Sanierungsgebiet „Kirchheim Patton Barracks“ auch im umfassenden Verfahren erfolgt.

8.1 Gebietsabgrenzung

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für den festgelegten Untersuchungsbereich haben ergeben, dass städtebaulichen Missstände in diesem Gebiet vorliegen. Auf Basis dieser Analyse wird vorgeschlagen, das gesamte Untersuchungsgebiet im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB als Sanierungsgebiet festzulegen. Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



8.2 Kosten- und Finanzierung

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Kirchheim Patton Barracks“ soll auf Basis der kalkulierten Gesamtkosten für die Gesamtmaßnahme erfolgen. Über das Programm Stadtumbau West soll die Förderung von zuwendungsfähigen Kosten gemäß der üblichen Aufteilung in den Bund-Länder-Anteil in Höhe von 2/3 der Kosten und dem kommunalen Eigenanteil der Stadt Heidelberg in Höhe von 1/3 der Kosten erfolgen. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Kostenansätze über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme dargelegt. Die ergänzenden Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderen gesetzlichen Grundlagen sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sind weiter laufend zu ermitteln und nachrichtlich wiederzugeben (§ 149, Abs. 3 BauGB).

In der nachfolgenden Tabelle wird der Stand der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Oktober 2019 dargestellt.

| Übersicht - Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen) - | | | | | | | | | |
|---|--|----------------------|--|------------------------------|--|--|--|---|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | |
| | | insgesamt geplant | bereits angefallen und gefördert AZA 1 - 6 | noch anfallend in 2019 | weiter anfallend im Programm- jahr 2020 | weiter anfallend im Programm- jahr 2021 | weiter anfallend im Programm- jahr 2022 | weiter anfallend bis Ende des Be- willigungs- zeitraums | |
| | | € | € | € | € | € | € | € | |
| A U S G A B E N | | | | | | | | | |
| I. | Vorbereitende Untersuchungen | 374 | 374 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| II. | Weitere Vorbereitung der Erneuerung | 235 | 135 | 50 | 50 | 0 | 0 | 0 | |
| III. | Grunderwerb | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| IV. | Sonstige Ordnungsmaßnahmen | 17.329 | 824 | 2.068 | 4.946 | 2.819 | 4.840 | 1.830 | |
| V. | Baumaßnahmen | 148 | 0 | 0 | 148 | 0 | 0 | 0 | |
| IV. | Sonstige Maßnahmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| VII. | Vergütung | 290 | 86 | 14 | 50 | 50 | 30 | 60 | |
| Summe Ausgaben (I. - VII.) | | 18.376 | 1.420 | 2.133 | 5.194 | 2.869 | 4.870 | 1.890 | |
| E I N N A H M E N | | | | | | | | | |
| I. | Grundstückserlöse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| II. | Darlehensrückflüsse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| III. | Sonstige Einnahmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Summe Einnahmen (I. - III.) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Saldo Ausgaben- Einnahmen | | 18.376 | 1.420 | 2.133 | 5.194 | 2.869 | 4.870 | 1.890 | |
| bisher festgelegter Förderrahmen | | 6.300 | Summe Spalten 4 bis 6 des Saldos | | | 8.746 | | | |
| Ermittlung des weiteren Finanzhilfebedarfs: (Aufgrund der prozentualen Berechnung der Finanzhilfe können sich im weiteren Verlauf unwesentliche Rundungsfehler ergeben) | | | | | | | | | |
| A) | bei einem Fördersatz von (ggf. ändern) 60% ergibt das Ergebnis des Saldos aus Ausgaben abzüglich Einnahmen einen Finanzhilfebedarf von | 11.025 | 852 | 1.280 | 3.116 | 1.722 | 2.922 | 1.134 | |
| B) | bisher bewilligte Finanzhilfe (bitte eintragen) | 3.780 | | | | | | | |
| C) | weiterer Finanzhilfebedarf bis zum Abschluss der Sanierung | 7.245 | | | | 1.467 | 1.722 | 2.922 | 1.134 |

Quelle: Stadt Heidelberg (2019)



8.3 Zusammenfassende Empfehlung

In der Gesamtbetrachtung muss festgestellt werden, dass auch im erweiterten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Baugesetzbuch vorliegen.

Durch die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme kann die bauliche Struktur entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen entwickelt und die Entwicklung der Konversionsfläche Patton Barracks erheblich verbessert werden.

Die vorliegenden Beurteilungsunterlagen machen deutlich, dass die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes sinnvoll und erforderlich ist.

Hinsichtlich der Vorschriften über sanierungsrechtliche Genehmigungen ist es sinnvoll, die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht genauso zu handhaben, wie im zugrunde liegenden Sanierungsgebiet "Kirchheim Patton Barracks".

Es wird empfohlen, eine entsprechende Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes zu erarbeiten und zu beschließen.

9 LITERATURVERZEICHNIS

- Nassauische Heimstätte (2016): Konversion Heidelberg. Konversionsfläche Patton Barracks (Stadtteil Kirchheim). Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (städtebauliche Sanierungsmaßnahme) sowie § 165 Absatz 4 BauGB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme). Datum 30.12.2016
- Stadt Heidelberg (2015): Drucksache 0002/2015/BV. Beschlussvorlage. Bebauungsplan „Kirchheim-Patton Barracks“; hier: Aufstellungsbeschluss. Datum: 07.01.2015
- Stadt Heidelberg (2017a): Drucksache 0062/2017/BV. Beschlussvorlage. Konversion Heidelberg-Kirchheim-Patton Barracks; hier: Rahmenplanung „Heidelberg Innovation Park“. Datum: 30.01.2017
- Stadt Heidelberg (2017b): Drucksache 0071/2017/BV. Beschlussvorlage. Konversion Heidelberg-Kirchheim-Patton Barracks; hier: Beschluss Vorbereitende Untersuchungen; förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Datum: 01.02.2017
- Stadt Heidelberg (2017c): Anlage 02 zur Drucksache 0071/2017/BV. Konversion der Patton Barracks, Heidelberg Innovation Park; Textteil zur Rahmenplanung. Datum: 15.02.2017
- Stadt Heidelberg (2018): Drucksache 0365/2018/BV. Beschlussvorlage. Sanierungsgebiet Heidelberg-Kirchheim-Patton Barracks; hier: Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung von Ergänzungsflächen gemäß § 142 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 141 Absatz 3, 165 Absatz 4 Baugesetzbuch. Datum: 25.10.2018
- Stadt Heidelberg (2019): Drucksache 0034/2019/BV. Beschlussvorlage. Bebauungsplan Kirchheim-Innovationspark; hier: Zustimmung zum überarbeiteten Entwurf und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung. Datum: 11.02.2019
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Überarbeitete Fassung auf der Grundlage der Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebauliche Erneuerung der ARGEBAU.

10 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Auswertung Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

11 QUELLEN VERWENDETES FOTOMATERIAL

Nassauische Heimstätte GmbH/ ProjektStadt

12 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--------|--|
| Abt. | Abteilung |
| Abs. | Absatz |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BDC HD | Business Development Center Heidelberg |
| BImA | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| bzw. | beziehungsweise |
| ha | Hektar |
| Ref. | Referat |
| TÖB | Träger öffentlicher Belange |
| u.a. | unter anderen |
| v.g. | vorgenannt |
| vgl. | vergleiche |
| VU | Vorbereitende Untersuchungen |
| z.B. | zum Beispiel |