

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Verlagerung der amerikanischen
Streitkräfte - Stellungnahme zu den
Anträgen aus dem Gemeinderat**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	28.04.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	20.05.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen die nachfolgende Information zur Kenntnis.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. Begründung: Mit einer Konversion der militärischen Liegenschaft können die Baulandpotenziale im Innenbereich stärker genutzt werden.
WO 1	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Es könnten kurzfristig viele Wohnungen im mittleren Preissektor mit guter Verkehrsanbindung bereitgestellt werden.
WO 4		

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangssituation

Seit längerem wird über die Absicht der amerikanischen Regierung, Teile ihrer Militärstandorte in Heidelberg aufzugeben beziehungsweise zu verlagern, diskutiert.

Die Fläche sämtlicher von den US-Einrichtungen im Stadtgebiet Heidelberg genutzten Liegenschaften liegt bei circa 200 Hektar. Die wichtigsten Einrichtungen sind:

Patrick-Henry-Village	101 Hektar	1.600 Wohneinheiten
Mark-Twain-Village	28 Hektar	700 Wohneinheiten
Campbell Barracks	19 Hektar	
Patton Barracks	13 Hektar	
Hospital	11 Hektar	
Community-Center	10 Hektar	
Airfield	7 Hektar	

Nach den neuesten Informationen (Quadrennial Defense Review 2010) werden die Pläne zur Verlegung beziehungsweise Rückholung von bis zu 70.000 in Asien und Europa stationierten Soldaten in die USA vermutlich nicht weiterverfolgt. Voraussichtlich wird es bei den vier in Europa stationierten Brigaden bleiben. Damit stehen die Chancen gut, dass Teile der US-Streitkräfte in Heidelberg verbleiben, zumal hier eine gute Gebäudesubstanz vorhanden ist.

2. Vorliegende Anträge

Im Zusammenhang mit der seit längerem angekündigten und diskutierten Verlagerung von Einheiten der US-Armee und deren Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft in Heidelberg wurden im Gemeinderat in den letzten Jahren mehrere Anträge eingebracht und dort beziehungsweise in den zuständigen Ausschüssen diskutiert.

Am 2. Juli 2009 wurden folgende Informationsvorlagen im Gemeinderat behandelt:

0084/2009/IV	„Entwicklung der US-Liegenschaften“
0090/2009/IV	„Stellungnahme zu einer möglichen Umsetzung von US-Liegenschaften vom Czernyring in den Gäulschlag“
0092/2009/IV	„Konzept zur Anmietung oder Ankauf der von der US-Armee genutzten Liegenschaften im Bereich Römerstraße/Sickingenstraße /Fabrikstraße/Am Rohrbach (Südstadt)“

Zwischenzeitlich liegen weitere Anträge vor:

0086/2009/AN mit Ergänzung:	<u>Antrag der GAL/HD P&E und Grüne vom 27.10.2009</u> „Kauf der im Besitz der BImA befindlichen Fläche zwischen Römerstraße, Sickingenstraße, Am Rohrbach, Brechtelstraße beziehungsweise Fabrikstraße durch Stadt/GGH“ Ergänzungsantrag vom 17.11.2009 „Prüfung einer Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet der US Liegenschaften „Rohrbach – Am Holbeinring“ und für die übrigen von den US-Streitkräften belegten Flächen“
0093/2009/AN	<u>Antrag der Grüne/gen.hd, BL/LI, SPD vom 04.11.2009.</u> „Möglicher Abzug der US-Armee – Vorstellung und Diskussion des Konzeptes zur Nutzung frei werdender Liegenschaften“
0103/2009/AN	<u>Antrag von GAL/HD P&E, SPD, BL/LI vom 19.11.2009</u> „Einleitung des Verfahrens für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in den Bereichen Mark-Twain-Village, Patton-Barracks, US-Hospital, Community-Center und US-Airfield“

Entsprechend einer Absprache in der Sitzung des Ältestenrats vom 03.12.2009 wurde die Behandlung dieser Anträge bis nach der Klausursitzung des Gemeinderats am 30./31.01.2010 zurückgestellt. Dort wurden dem Gemeinderat von der Verwaltung die städtebaulichen und rechtlichen Aspekte bei der Rückgabe der amerikanischen Liegenschaften vorgetragen.

Im Folgenden soll auf die oben genannten Anträge näher eingegangen werden:

3. Antrag 0086/2009/AN

„Kauf der im Besitz der BImA befindlichen Fläche zwischen Römerstraße, Sickingenstraße, Am Rohrbach, Brechtelstraße beziehungsweise Fabrikstraße durch Stadt/GGH“¹
„Prüfung einer Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet der US Liegenschaften „Rohrbach – Am Holbeinring“ und für die übrigen von den US-Streitkräften belegten Flächen“.

¹ Nachstehend Quartier am Holbeinring genannt

3.1 Kauf der Wohngebäude am Holbeinring

Der Kauf der im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) befindlichen Fläche am Holbeinring liegt im Interesse der Stadt. Ziel ist es, einen Teil der Gebäude für studentisches Wohnen und mietpreisgebundenes Wohnen von der BlmA zu erwerben, um so den Bedarf an einfacheren Wohnungen in Heidelberg zu verringern. Ob die Stadt oder die GGH die Wohngebäude direkt erwerben können oder ob eine öffentliche Ausschreibung durch die BlmA erfolgen muss, wird derzeit geklärt. Im Hinblick auf die Entwicklung der Bahnstadt und des Schollengewanns und das dort entstehende Wohnungsangebot sollte eine theoretisch mögliche Nachverdichtung des Areals derzeit nicht in Betracht gezogen werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Eine städtebauliche Planung der Gemeinde, der die nach § 37 Baugesetzbuch (BauGB) privilegierte militärische Nutzung entgegen steht, ist nicht zulässig. Mit Wegfall des Vorhabenprivilegs durch Aufgabe der militärischen Nutzung kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit Bebauungspläne aufstellen. Unerwünschten Entwicklungen auf den betroffenen Flächen kann nach dem Aufstellungsbeschluss für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch den Erlass einer Veränderungssperre entgegen gewirkt werden. Sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen neues Baurecht geschaffen wird, kann der städtische Baulandmanagementbeschluss zur Schaffung gebundenen Wohnraums zur Anwendung gebracht werden.

Nach Bekanntwerden der Absichten der Amerikaner die 8 Wohngebäude im Bereich Römerstraße/Sickingenstraße /Fabrikstraße/Am Rohrbach an die BlmA zurückzugeben, hat der Gemeinderat zur Wahrung der städtischen Interessen die Aufstellung eines Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ sowie eine Veränderungssperre beschlossen.

3.3 Vorkaufsrechtssatzung

Nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB kann die Stadt *„in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.“*

Weitere Vorkaufsrechte bestehen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sowie in weiteren in § 24 BauGB aufgeführten Fällen (insbesondere für Flächen, die für öffentliche Erschließungsanlagen benötigt werden). Auch kann die Gemeinde, ebenfalls im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, eine Vorkaufssatzung für unbebaute Grundstücke beschließen (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB).

Auf der Grundlage einer Vorkaufsrechtssatzung kann die Gemeinde in einen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Käufer geschlossenen Grundstückskaufvertrag eintreten, ist dabei aber an die dort vereinbarten Modalitäten (insbesondere an den Kaufpreis) gebunden. Nur wenn der Kaufpreis erheblich von dem tatsächlichen Bodenwert abweicht, besteht die Möglichkeit das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert auszuüben. Diese zuletzt genannte Möglichkeit ist allerdings sehr konfliktrichtig.

Da die Stadt bzw. die GGH nach der Übernahme der Gebäude am Holbeinring, diese ohne Veränderung vermieten wollen und auch keine Nachverdichtung des Quartiers erfolgen soll, erscheint die beschlossene Veränderungssperre ausreichend. Sollten die Verhandlungen des Studentenwerks und der GGH mit der BlmA wider Erwarten scheitern, müsste eine Vorkaufsrechtssatzung geprüft werden.

4. Antrag 0093/2009/AN

„Möglicher Abzug der US-Armee – Vorstellung und Diskussion des Konzeptes zur Nutzung frei werdender Liegenschaften“

4.1 Konzept zur Nutzung frei werdender Liegenschaften

Mit der Aufgabe beispielsweise innenstadtnaher Standorte ergeben sich neue stadtentwicklungspolitische Handlungsfelder. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung derartiger Standorte für eine zivile Nutzung Auswirkungen auf die gesamtstädtische Entwicklung haben wird.

Das „Modell Räumlicher Ordnung“ (MRO) von 1999 sieht bereits vor, die Einrichtungen der amerikanischen Streitkräfte im Stadtgebiet Heidelberg um das Patrick-Henry-Village zu konzentrieren und hat dafür Erweiterungsflächen planerisch vorgesehen. Für die Westerweiterung von Patrick-Henry-Village wurden 7,1 Hektar ausgewiesen und für die Süderweiterung (Gäulschlag) weitere 16,9 Hektar. Der Gäulschlag wird allerdings wegen seiner Insellage von den US-Streitkräften nicht mehr in die Konzeption einbezogen.

Das MRO ist die räumliche Umsetzung des Stadtentwicklungsplans und soll, wie schon beim aktuellen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, die Grundlage der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bilden. Gerade wegen der Diskussion um eine mögliche Verlagerung der Einheiten der US-Streitkräfte sah sich die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim aufgefordert, gleich nach dem Feststellungsbeschluss des „Flächennutzungsplans 2015/2020“ am 3. Mai 2006 den Beschluss zur Fortschreibung des Planwerks zu fassen.

Die Verwaltung hat Professor Braum beauftragt, im Vorgriff auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans Entwicklungsstudien für die militärischen Liegenschaften zu erarbeiten. Die primäre Aufgabe lag im Aufzeigen der stadtentwicklungspolitischen Handlungsfelder, die sich im Falle eines Abzuges beziehungsweise Teilabzuges der amerikanischen Streitkräfte ergeben. Die Neustrukturierung der potenziell freiwerdenden Liegenschaften soll in Funktion und in Gestalt positive Impulse für die Stadtentwicklung initiieren.

Professor Braum hat dem Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 12.03.2008 seine „Städtebaulichen Studien zu ausgewählten militärischen Liegenschaften“ vorgestellt.

Aufbauend auf der Evaluierung der Best-Practice-Ergebnisse und der Vor-Ort-Analysen hat das Planungsbüro folgende Potenziale zur Aufwertung des jeweiligen Teilraums im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung herausgearbeitet:

- Für die stadtstrukturell gut eingebundenen Campbell Barracks werden vor allem Vorschläge zur städtebaulichen Neuordnung des angrenzenden Mark-Twain-Village gemacht, da davon auszugehen ist, dass die eigentlichen Campbell Barracks langfristig im Rahmen der NATO als militärisch genutzter Standort gehalten wird. Sollte auch dort die militärische Nutzung aufgegeben werden, bietet sich nach Einschätzung der Planer an, als künftige Nutzung Dienstleistung anzubieten. Diese Art der Nachnutzung könnte die städtebaulichen Qualitäten respektieren und gleichzeitig dem Gebiet eine neue Identität geben.
- Im Rahmen der Neuordnung der Patton-Barracks in Kirchheim wird empfohlen, den isolierten Wohnungsbau am Mörgelgewann städtebaulich zu integrieren. Hier wird vorgeschlagen über den Sportpark ergänzende Nutzungen nachzudenken, die dem Stadtraum zwischen Speyerer Straße und Kirchheimer Weg ein eigenständiges Profil geben. (Stadt-Landschaft neuen Typs)

- Die Umwandlung des Flugplatzes in einen Freizeitpark, der neben weiteren in den Landschaftsraum eingebetteten Attraktoren beiderseits der wieder hergestellten Kurpfalz-Achse den urban geprägten Landschaftsraum in diesem Teil der Stadt prägen.

Mit den beispielhaft angeführten Denkansätzen werden für die benannten militärischen Liegenschaften urbane Profile zur Diskussion gestellt, die neben nutzungsstrukturellen Aussagen gestalttypologische Empfehlungen enthalten, auf deren Grundlage anschließend ins städtebauliche Detail gehende Entwurfswerkstätten durchgeführt werden sollten.

Eine Vertiefung der Studien beziehungsweise eine öffentliche Behandlung wurde zunächst zurückgestellt, da die Informationslage noch als unzureichend angesehen wurde und um Spekulationen über die bauliche Entwicklung einzelner Bereiche vorzubeugen.

4.2 Geplante Öffentlichkeitsarbeit

Die Verwaltung plant noch vor der Sommerpause, voraussichtlich im Juni 2010, eine Informationsveranstaltung mit Fragemöglichkeit für Bürgerinnen und Bürger in der Stadthalle durchzuführen. Neben der Darstellung der heutigen Situation und der Vorstellung der Studie von Professor Braum wird Herr Bresinski die Überlegungen der GGH zur Übernahme der Gebäude am Holbeinring erläutern. Zu der Veranstaltung werden auch Vertreter der BImA und der US-Streitkräfte eingeladen, um über den aktuellen Sachstand zu berichten und für Fragen bereit zu stehen.

5. Antrag 0103/2009/AN

„Einleitung des Verfahrens für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in den Bereichen Mark-Twain-Village, Patton-Barracks, US-Hospital, Community-Center und US-Airfield“

5.1 Konsenslösungen

In den juristischen Abhandlungen, die sich mit den städtebaulichen Instrumentarien zur Entwicklung früher militärisch genutzter Flächen befassen, wird den Beteiligten ausdrücklich empfohlen, nach Möglichkeit miteinander ins Gespräch zu kommen und Lösungen im Konsens zu entwickeln (siehe zum Beispiel Dr. Johannes Stemmler, „Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Wiedernutzung von nicht mehr für militärische Zwecke benötigten Liegenschaften“, ZfBR 2006, S. 117 ff). Weiterhin ist zu beachten, dass das die Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer am stärksten beeinträchtigende Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erst und nur dann zulässig ist, wenn „die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können“ (§ 165 Absatz 3 Nummer 3 BauGB).

Die zur Verfügung stehenden Entwicklungsmodelle sind in der im Juli vergangenen Jahres im Gemeinderat behandelten Informationsvorlage (Drucksache 0084/2009/IV) vorgestellt worden. Folgende Modelle stehen zur Verfügung:

- kommunale Regieentwicklung
- kommunale Eigengesellschaft (GmbH)
- kommunal-anteilige Kooperation (GmbH)
- Treuhändermodell
- städtebauliche Verträge
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Die bauliche Entwicklung kann unabhängig von der Entscheidung für eines der genannten Entwicklungsmodelle mit Hilfe von Bebauungsplänen, Veränderungssperren und Vorkaufsrechtssatzungen gesteuert werden. Unterschiede bestehen hinsichtlich der Risikotragung in finanzieller und zeitlicher Hinsicht sowie im Hinblick auf die Konflikthanfälligkeit bei der Verwirklichung.

5.2 Besonders zu beachtende Voraussetzungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 bis 171 BauGB

Das am stärksten in die Eigentümerstellung der Grundstückseigentümer eingreifende städtebauliche Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 bis 171 BauGB ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig und bindet sowohl die Grundstückseigentümer als auch die für die Satzung verantwortliche Gemeinde.

Folgende Regelungsvoraussetzungen sind besonders hervorzuheben:

- Erforderlich ist, dass die beabsichtigte Entwicklungsmaßnahme von „*besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde*“ ist (§ 165 Absatz 2 BauGB). Des Weiteren muss „*das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern*“ (§ 165 Absatz 3 Nummer 2 BauGB). Das Gesetz erkennt dies insbesondere in den Fällen als gegeben an, in denen die Maßnahme zur „*Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brach liegender Flächen*“ erforderlich ist.
- Wie bereits oben dargestellt, ist eine Entwicklungsmaßnahme erst dann zulässig, wenn die mit der Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können, insbesondere wenn die Grundstückseigentümer nicht zur Entwicklung der Flächen bereit und in der Lage sind (§ 165 Absatz 3 Nummer 3 BauGB).
- Des Weiteren muss die **zügige Durchführung** der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durch die Gemeinde gewährleistet sein (§ 165 Absatz 3 Nummer 4 BauGB).
- Zur Einbeziehung von Flächen in einen städtebaulichen Entwicklungsbereich, die in den Anwendungsbereich des § 37 BauGB fallen sollen (insbesondere noch militärisch genutzte Flächen), bedarf es der Zustimmung des Bedarfsträgers.
- Die Gemeinde soll die Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben, sofern diese nicht entweder bereits in einer der Entwicklungsmaßnahme nicht entgegen stehenden Art genutzt werden oder vom Grundstückseigentümer entsprechend der vorgegebenen Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme entwickelt werden (§ 166 Absatz 3 BauGB).
- Erwirbt die Gemeinde die betroffenen Grundstücke nicht, weil einer der zuletzt genannten Sonderfälle vorliegt, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, den Differenzbetrag zwischen dem sogenannten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert und dem prognostizierten Endwert (Verkaufswert) als **Ausgleichsbetrag** an die Gemeinde zu zahlen. Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden zur Entwicklung der betroffenen Flächen zu verwenden; gegebenenfalls verbleibende Restbeträge sind an die Grundstückseigentümer zurück zu bezahlen.

Vor der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches ist durch **vorbereitende Untersuchungen** festzustellen, ob die Festlegungsvoraussetzungen für eine Entwicklungssatzung vorliegen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist insbesondere die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer und der sonstigen Nutzungsberechtigten abzufragen.

Nach Erlass einer Entwicklungssatzung sind nicht nur die Grundstückseigentümer, sondern insbesondere auch die für die Entwicklung der betroffenen Flächen verantwortliche Gemeinde an die Beschränkungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gebunden. Dies betrifft unter anderem die Verpflichtung, die zügige Entwicklung der betroffenen Flächen zu gewährleisten, hierzu Bebauungspläne aufzustellen, die zu entwickelnden Flächen zu erwerben sowie die notwendigen baulichen Veränderungen durchzuführen beziehungsweise sicherzustellen. Die Bindung bezieht sich auch auf die Bewertung der betroffenen Grundstücke (entwicklungsunbeeinflusster Anfangswert), was zum Teil bei dem Versuch, Grundstücke im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern zu erwerben, zu erheblichen Schwierigkeiten führen kann.

gezeichnet
Bernd Stadel