

Stadt Heidelberg

Drucksache:

0136/2015/BV

Datum:

20.04.2015

Federführung:

Dezernat V, Kämmereiamt (20.2)

Beteiligung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Sachstand der Konversionsflächen im Stadtteil
Kirchheim (Patton Barracks, Patrick-Henry-Village
und US-Airfield)**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	28.04.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	10.06.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.06.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Drucksache:

0136/2015/BV

00251321.doc

...

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- 1. Der Bezirksbeirat Kirchheim nimmt die Informationen zur aktuellen Situation und den Stand des Dialogischen Planungsprozesses der Konversionsflächen Patton Barracks, Patrick-Henry-Village und Airfield zur Kenntnis.*
- 2. Der Bezirksbeirat Kirchheim und der Konversionsausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

Zur weiteren Entwicklung der Konversionsflächen Patrick-Henry-Village und Airfield stimmt der Gemeinderat dem nachfolgend beschriebenen Planungs- und Beteiligungsverfahren grundsätzlich zu. Das detaillierte Beteiligungskonzept ist entsprechend der Satzung über Verfahrensregeln für Bürgerbeteiligung zu entwickeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen für das Verfahren PHV/ Airfield sind noch abschließend zu ermitteln, bewegen sich aber voraussichtlich in einer Größenordnung von mind. 500.000 € und sind aus dem Teilhaushalt Konversion zu finanzieren.

Zusammenfassung der Begründung:

Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte obliegt der Stadt Heidelberg die Aufgabe, die Liegenschaften Patton Barracks, Patrick-Henry-Village und das US-Airfield einer neuen, zivilen Nutzung zuzuführen. Aktuell werden für die Flächen der amerikanischen Liegenschaften die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Der Planungs- und Beteiligungsprozess für die Flächen Patrick-Henry-Village und das Airfield soll Anfang 2016 starten.

Begründung:

1. Anlass

Mit Antrag Nr. 0011/2015/AN wurde seitens des Bezirksbeirats Kirchheim die Verwaltung gebeten, über die aktuellen Stände der Entwicklung zu den einzelnen Konversionsflächen im Bereich des Stadtteils Kirchheim zu berichten.

2. Ausgangssituation

Im Stadtteil Kirchheim liegen die Konversionsflächen Patton Barracks, Patrick-Henry-Village und das ehemalige US-Airfield. Die Stadt möchte im Wege der sog. „Erstzugriffsoption“ grundsätzlich alle Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erwerben. Im Rahmen der abgeschlossenen Konversionsvereinbarung hat dabei die BlmA das Planungserfordernis und die Planungshoheit der Stadt in Bezug auf alle Fläche anerkannt.

Für den Erwerb wurde eigens die Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH als ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt gegründet. Durch Ankäufe können die städtebaulichen Ziele der Stadt Heidelberg, aber auch die Entwicklung und Weiterveräußerung aktiv gesteuert werden. Primäres Ziel der Konversionsgesellschaft ist der Zwischenerwerb der Flächen und die anschließende Weiterveräußerung an geeignete Interessenten.

Zur Umsetzung werden jeweils geeignete Instrumente und Verfahren entwickelt; dies schließt auch jeweilige Finanzierungskonzepte ein. Die Finanzierungskonzepte müssen dabei der privatrechtlich organisierten Gesellschaftsstruktur Rechnung tragen und daher grundsätzlich ein ausgeglichenes Ergebnis ausweisen. Darüber hinaus gehende Anforderungen an den Planungsprozess werden vom städtischen Haushalt zu tragen sein und müssen sich dabei an der finanziellen Leistungsfähigkeit der künftigen Haushaltsjahre orientieren.

Änderungen an den Grenzen des Stadtteils sind derzeit nicht vorgesehen.

3. Einleitung Dialogischer Planungsprozess Konversion

Nach Abschluss der ersten Phase des dialogischen Planungsprozesses mit der Formulierung von Leitlinien und Zielen für die Entwicklung der Konversionsflächen, startete im Herbst 2012 die standortbezogene Betrachtung unter enger Einbeziehung der Bürgerschaft. Ziel der zweiten Phase ist, Entwicklungsoptionen für die Einzelstandorte zu erarbeiten, die daraus entstehenden verschiedenen Szenarien zusammenzuführen und am Ende dieser Phase ein integriertes Gesamtkonzept für die Entwicklung der gesamten Konversionsflächen durch die politischen Gremien zu beschließen. Kerngedanke des Dialogischen Planungsprozesses ist ein schrittweises Vorgehen. Dabei werden von der Fachplanung erarbeitete Zwischenergebnisse in einem transparenten Verfahren mit Bürgerinnen und Bürgern sowie in der Kommunalpolitik zurück gekoppelt, um deren Einschätzungen und Hinweise einarbeiten zu können.

Fast gleichzeitig mit dem Beginn der Konversion startete Ende 2012 ebenfalls auf der Grundlage eines Beschlusses des Gemeinderats in Heidelberg die Internationale Bauausstellung (IBA) unter dem Motto „Wissen schafft Stadt“. Die IBA in Heidelberg setzt sich damit zur Aufgabe, Wissensinfrastrukturen als wichtigen und stadtbildprägenden Nukleus der Stadtentwicklung zu etablieren.

Während der Prozess für die Flächen in der Südstadt und in Rohrbach zwischenzeitlich in eine konkrete Phase getreten sind und für die Patton Barracks erste Planungsüberlegungen bestehen sowie mit der Bürgerbeteiligung begonnen wurde, wurde der Planungs- und Beteiligungsprozess für die Flächen Patrick Henry Village und Airfield bislang noch nicht begonnen. Mit dieser Vorlage sollen erste Überlegungen für die Behandlung dieser Flächen vorgestellt werden.

4. Aktuelle Situation der Konversionsflächen

4.1 Patton Barracks

Am 21.01.2014 erfolgte die Übergabe dieser Fläche an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Das fast 15 Hektar große Areal der Patton Barracks liegt im Norden des Stadtteils Kirchheim und grenzt unmittelbar an die Stadtteile Bahnstadt, Weststadt und Südstadt. Erste Gebäude entstanden Anfang des 20. Jahrhunderts auf dem Areal, das in seiner Nutzung als Kaserne über 50 Jahre immer weiter ausgebaut wurde. Neben Gebäuden aus der Kaiserzeit und der Zeit des Nationalsozialismus befinden sich vorwiegend im westlichen Bereich des sogenannten Motorpools errichtete Zweckbauten aus der Zeit der Nutzung durch die amerikanischen Streitkräfte.

Planungsrechtlich ist das Areal derzeit als Außenbereich gemäß Paragraph 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans, ein Planerfordernis im Sinne des Paragraphen 1 Absatz 3 Baugesetzbuch liegt vor. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan, der aktuell eine Sonderfläche für militärische Einrichtungen ausweist, muss im Parallelverfahren nach Paragraph 8 Absatz 3 geändert werden.

Aktuell werden für die Flächen der amerikanischen Liegenschaften die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Für die Fläche „Patton Barracks / Motorpool“ erfolgt derzeit die Bestandsaufnahme.

4.2 Patrick Henry Village

Die Übergabe des Patrick-Henry-Village erfolgte am 02.06.2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Teile der Konversionsfläche wurden Ende 2014 durch das Land als temporäre Flüchtlingsnotunterkunft hergerichtet.

Auch für die Fläche des Patrick-Henry-Village werden derzeit erste Bestandsaufnahmen (u.a. Kampfmittelauswertung Luftbilder) durchgeführt.

4.3 Airfield

Für das Airfield hat die BlmA als Eigentümerin in Abstimmung mit der Stadt einen Gestattungsvertrag für eine Zwischennutzung mit der Fa. John Deere abgeschlossen. John Deere hat die Flächen befristet von 12/2014 - 05/2016 angemietet, wobei das Unternehmen jeweils von Januar bis Ende Mai auf dem Gelände ist und von März bis Mai Schulungsveranstaltungen auf den benachbarten Äckern durchgeführt werden. Pro Woche werden im Rahmen der gesamten Veranstaltung ca. 200 Kunden geschult. In der Zeit

außerhalb der Veranstaltungen von Juni bis Dezember ist bisher keine konkrete Nutzung der Fläche geplant.

Auch für diese Fläche werden parallel dazu durch die NH Projektstadt erste Untersuchungen des Geländes durchgeführt (Schadstoffuntersuchungen, Baumgutachten etc.).

5. Stand Dialogischer Planungsprozess

5.1 Patton Barracks

Bereits im Rahmen des ersten Bürgerforums Gesamtstadt Ende 2012 wurde auf der Konversionsfläche Patton Barracks ein gesamtstrategisches Standortpotenzial für gewerbliche Nutzungen mit ergänzenden Nutzungen für besondere Wohnformen sowie Kultur/ Freizeit gesehen. Darauf aufbauend wurden erste Überlegungen und Untersuchungen zu einem Cluster Organische Elektronik erarbeitet. Eine Realisierungsstudie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Standort Patton Barracks hervorragende Standortvoraussetzungen insbesondere zur Entwicklung eines innovativen, urbanen Wirtschaftsstandortes mit Schwerpunkt Organischer Elektronik und profilbildenden Nutzungen, wie z.B. besonderes Wohnen, Kultur und Freizeit bietet. Dabei bieten die westlichen Flächen (Motorpool) Potenzial für Entwicklungsflächen mit Neubau, wohingegen im östlichen Teil eine Entwicklung im Bestand angestrebt wird.

Im Jahr 2014 wurde der dialogische Planungsprozess zur ehemaligen US-Fläche Patton Barracks gestartet. Alle Bürgerinnen und Bürger waren eingeladen, sich aktiv einzubringen.

Bei der öffentlichen Begehung am 24. Oktober 2014 konnte die Bürgerschaft die Fläche kennenlernen. Beim Bürgerforum am 20. November im Bürgerhaus Kirchheim, Hegenichstraße 2, wurden die konkreten Nutzungsperspektiven für das Areal diskutiert.

Unter Einbeziehung externer Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung wird derzeit das Nutzungsprofil für die Fläche definiert bzw. konkretisiert. In diesem Arbeitsschritt sollen die Anforderungen einer modernen, urbanen Wirtschaftsfläche formuliert, die Vereinbarkeit mit ergänzenden Nutzungen geprüft und mögliche Synergien mit diesen Nutzungen herausgearbeitet werden.

Die inhaltliche Konzeption wird als Grundlage für die Erarbeitung eines Rahmenplans und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dienen. Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet. Wie üblich werden die Konzepte im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses mit der Bürgerschaft rückgekoppelt. Sobald es hierzu konkrete Überlegungen gibt, werden diese mit dem bestehenden Kreis von Schlüsselpersonen/Multiplikatoren (einschließlich Mitgliedern des Gemeinderats und des Bezirksbeirats) abgestimmt. Dieser Kreis begleitet den Beteiligungsprozess im gesamten Verlauf des dialogischen Planungsprozesses, beschäftigt sich aber nicht mit inhaltlichen Fragen.

5.2 Verfahrensvorschlag Patrick-Henry-Village und Airfield

Der Heidelberger Südwesten wird unter anderem deshalb zu einem wichtigen zukünftigen Stadtentwicklungsraum, weil mit den Konversionsflächen Patrick Henry Village und Airfield dort Flächen zur Umnutzung anstehen, die aufgrund ihrer Struktur und Lage besondere Potenziale bergen. Allein schon aufgrund ihrer stadträumlich peripheren Lage und Dimension (insgesamt 112 ha Entwicklungsfläche im Außenbereich Heidelbergs) stellen diese beiden Flächen ganz besonders relevante und herausfordernde Stadtentwicklungsaufgaben dar. Sie sind in einem größeren inhaltlichen wie auch räumlichen Zusammenhang zu diskutieren. Diese Flächenentwicklung bietet die Chance, den Südwesten Heidelbergs als einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung der kommenden Jahre integriert zu betrachten.

Dafür ist eine spezifische, auf diese Flächen und Entwicklungsaufgaben zugeschnittene Herangehensweise erforderlich. Die Verwaltung schlägt daher vor, für diese Flächen eine andere Vorgehensweise, als für die bisherigen Konversionsflächen, im Beteiligungsprozess zu Grunde zu legen.

Mit dem vorliegenden Verfahrensvorschlag wird ein nicht allein klassisch planerischer, sondern auch und vor allem multidisziplinärer innovationsorientierter Prozess zur Ideenfindung und Entwicklung von Zukunftsszenarien 2030+ und tragfähigen Leitideen für die Flächenentwicklung skizziert.

Das Ziel ist es, eine kommunale Vision zum Heidelberger Südwesten zu entwickeln, die sich auf die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger genauso wie auf die Bedürfnisse gesellschaftlicher Bereiche wie Wissenschaft und Wirtschaft ausrichtet und diese als Akteure einbindet. Es fokussiert auf die Querschnittsbetrachtung kommunaler Planungsaufgaben und öffnet der Bürgerschaft den Blick auf integrale, strategische Planungsfragen.

Der dreistufige Prozess soll – so der Stand der Konzeption - aus den folgenden Elementen bestehen:

1. Schritt - Vortragsreihe: „Zukunft Stadt – Visionen für die Stadt von übermorgen“

In einer öffentlichen Vortragsreihe mit dem Arbeitstitel „Zukunft Stadt – Visionen für die Stadt von übermorgen“ sollen fünf Persönlichkeiten mit internationaler Erfahrung (Wissenschaftler, Zukunftsforscher, profilierte kommunale Praktiker etc.) ihren Standpunkt zu jeweils einem spezifischen Zukunftsthema darlegen. Die Vorträge geben so erste standortunabhängige Impulse für den Dialogischen Planungsprozess. Die Veranstaltungen öffnen nach der Vortragsphase zu einer öffentlichen Diskussion. Die Themenkreise könnten z.B. sein: Stadtgesellschaft, gerechte Teilhabemöglichkeiten, Region, Freiraum, Stadtgestalt Umwelt, neues Wohnen und Arbeiten, Mobilität, Resilienz und Stadtentwicklung in der Wissensgesellschaft. Die Funktion dieser Veranstaltungen soll darin liegen, den Blick zu weiten und sicher zu stellen, dass in den nachfolgenden Prozess die jüngsten Erkenntnisse verschiedener Fachdisziplinen für eine zukunftsorientierte, nachhaltige Stadtteilentwicklung als Baustein der europäischen Wissenschaftsstadt Heidelberg einfließen.

2. Schritt - konzeptionelle Phase: Verschiedene Szenarien für den Heidelberger Südwesten

In einem zweiten Schritt sollen interdisziplinäre Teams verschiedene Szenarien für den Südwesten Heidelbergs erarbeiten und illustrieren, die sich vor allem in unterschiedlichen Entwicklungsoptionen der beiden Flächen PHV und Airfield unterscheiden. Dabei soll auf die bestehenden Grundsatzbeschlüsse, Planungen und Gutachten der Stadt Heidelberg Bezug genommen werden (z.B. Stadtentwicklungsplan STEP 2015 und die Bausteine zur räumlichen Stadtentwicklung wie Modell räumlicher Ordnung (MRO) 1999, Freiflächenstruktur- und Siedlungsstrukturkonzept, Umwelt- und Verkehrsentwicklungsplan). Beiden Flächen kommen dabei jeweils unterschiedliche Rollen und Bedeutungen für den Teilraum, die Gesamtstadt und die Region zu.

Während der konzeptionellen Phase soll ein Zwischenkolloquium den Teams die Möglichkeit bieten, die erarbeiteten Ansätze mit Bürgerinnen und Bürgern sowie zentralen Akteuren aus der Region, der Wissenschaft, der Kultur, der Wirtschaft, dem Wohnungswesen, dem Umweltbereich und der Politik zu diskutieren und einen starken lokalen Bezug herauszuarbeiten.

Abgeschlossen wird die konzeptionelle Phase mit der Visualisierung der verschiedenen Szenarien in einer Ausstellung und einem öffentlichen Diskurs auf einer eintägigen Zukunftskonferenz. Ziel der Konferenz ist es, die Folgewirkungen der verschiedenen Szenarien für die jeweilige räumliche Ebene (Stadtteil, Südwesten, Gesamtstadt und Region) in ihrer gegenseitigen Abhängigkeit ausführlich zu diskutieren. Für das weitere Verfahren werden die Vortragsreihe, die Szenarien und die Ergebnisse der öffentlichen Zukunftskonferenz in einer Publikation dokumentiert und zeitnah der Politik und anschließend dem weiteren Prozess zur Verfügung gestellt.

3. Schritt - strategische Phase: Leitideen für PHV und Airfield

In der strategischen Phase sollen aus den Szenarien für den Heidelberger Südwesten und den Anregungen, Ideen und Wünschen der Bürgerinnen und Bürger Leitideen für die Konversionsflächen herausgearbeitet werden. Visualisierungen erlauben eine breite Diskussion und Prüfung, welche der Leitideen sich am vorteilhaftesten erweisen und eine stringente in sich stimmige Entwicklungsstrategie für den Heidelberger Südwesten darstellen kann. Auf Basis dieser vertieften Diskussion über Leitideen, Handlungsempfehlungen und Umsetzungsvorschläge baut die Aufgabenbeschreibung für einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf für das Patrick Henry Village und das Airfield auf.

Betrachtungsgegenstand sind die konkreten Konversionsflächen und die angrenzenden Siedlungsbereiche und Freiräume. Ein als offenes Atelier gestalteter Workshop sollte während dieser Phase als neues Format der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung durchgeführt werden. Im Anschluss erfolgt in Politik und Beteiligung die abschließende Abstimmung über die Wertung und Gewichtung der Ideen sowie über die aus den Ergebnissen des Verfahrens erarbeitete Aufgabenstellung für einen Planungswettbewerb, der die Flächenentwicklung räumlich konkret werden lässt.

Das unmittelbare Ergebnis des Verfahrens ist eine konkrete, abgestimmte Aufgabenstellung für einen dem Verfahren nachgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb, der die im Prozess erarbeitete Entwicklungsstrategie in eine räumliche Umsetzung übersetzt.

Bürgerbeteiligung

Ein Vorschlag für ein auf das Planungsverfahren abgestimmtes Beteiligungskonzept wird noch erarbeitet und mit einem auf diese Fläche zugeschnittenen Kreis von Schlüsselpersonen/Multiplikatoren (einschließlich Mitgliedern des Gemeinderats und des Bezirksbeirats) abgestimmt. Dabei werden – wie oben beschrieben – das Zwischenkolloquium, die Zukunftskonferenz sowie der als offenes Atelier gestaltete Workshop wichtige Bausteine sein.

Dauer des Verfahrens und Begleitprogramm

Dieses Verfahren ist nach einer intensiven ca. halbjährigen Vorbereitungsphase für Terminierung, Budgetierung und Referenten- und Teamauswahl innerhalb von 9 Monaten durchzuführen.

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:
SL5	+	Ziel/e: Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Ziel/e: Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden
WO1	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Ziel/e: Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Die Flächen und der vorhandene Wohnungsbestand der Konversionsareale bieten die Möglichkeit zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums
QU 3	+	Ziel/e: Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern. Begründung: Im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses wird die Standortentwicklung durch intensive Beteiligung der Bürgerschaft begleitet.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß