

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0071/2017/BV

Datum:
30.01.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Konversion Patton Barracks – Rahmenplanung
„Heidelberg Innovation Park“**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	07.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	15.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Kirchheim und der Konversionsausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem in Anlage 01 zur Drucksache dargestellten städtebaulichen Konzept einschließlich der Begründung (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt diese Rahmenplanung für den „Heidelberg Innovation Park“ auf der Konversionsfläche Patton Barracks als Grundlage für die weiteren Planungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Rahmenplanung	ca. 167.000,00 €
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
Der Ankauf der Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen über eine Tochtergesellschaft der Konversiongesellschaft Heidelberg mbH abgewickelt werden. Die finanziellen Auswirkungen sind dort im Wirtschaftsplan abzubilden.	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Rahmenplan „Heidelberg Innovation Park“ stellt das städtebauliche Grundgerüst für die Konversion der ehemaligen militärischen Liegenschaft „Patton Barracks“ dar und dient als Grundlage für die weiteren Planungen und die Realisierung.

Begründung:

1. Ausgangslage

Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Heidelberg stehen neben vier weiteren Konversionsflächen auch die ehemaligen Patton Barracks für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung. Die ehemalige Kaserne und der Motorpool liegen auf Kirchheimer Gemarkung und grenzen an die Stadtteile Bahnstadt, Weststadt und Südstadt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche noch als Sonderbaufläche „militärische Nutzung“ ausgewiesen.

Mit einer Entwicklung des bislang isoliert liegenden Areals besteht die Chance, eine weitestgehend versiegelte, untergenutzte Fläche einer stadtverträglichen Nachnutzung zuzuführen, den neuen Stadtbaustein mit den umliegenden Stadträumen zu vernetzen und bestehende Wegebeziehungen durch das Areal zu verbinden.

Um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Nachnutzung des Areals sicherzustellen, wurde 2014 ein mehrstufiger dialogischer Planungsprozess initiiert, in dem die städtebaulichen Ziele für eine Entwicklung definiert und in ein städtebauliches Konzept überführt wurden. Die Einbindung der Nachbarschaften und die mehrfache Rückkopplung der Planungsstände mit der Bürgerschaft waren dabei wesentliche Bestandteile der einzelnen Planungsschritte.

So brachten Bürgerinnen und Bürger im Anschluss an eine gut besuchte öffentliche Begehung der brachliegenden Kaserne bereits im November 2014 in einem ersten Bürgerforum zahlreiche Ideen für Nach- und Zwischennutzungen und die Vernetzung des Areals mit den angrenzenden Flächen ein.

Nachdem der Gemeinderat am 05.03.2015 mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchheim – Patton Barracks“ (Drucksache 0002/2015/BV) als Ziel der Planung beschlossen hatte, dass der Schwerpunkt auf der Entwicklung innovativer Wirtschaftsflächen liegt, wurden in unterschiedlichen Veranstaltungsformaten die Voraussetzungen für die Ansiedlung innovativer Unternehmen und die Begabungen und Einschränkungen der Konversionsfläche Patton Barracks herausgearbeitet. Nach einer Bestandserhebung und ersten Gesprächen mit Anliegern und städtischen Fachämtern wurden am 26.06.2015 in einem Workshop die Potenziale der Konversionsfläche und die Anforderungen aus Sicht der Wirtschaft formuliert. Neben Vertretern aus Start-up-Unternehmen und bereits etablierten, großen Firmen waren dabei auch Vertreter aus der Wissenschaft involviert. Begleitend hat ein mit Wirtschaftsexperten besetzter Beirat wichtige Impulse gegeben.

In diesen Gesprächen kristallisierte sich heraus, dass sich das ehemalige Kasernenareal aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der guten Anbindung an das Verkehrsnetz für die Entwicklung eines Innovationsparks sehr gut eignet. Die städtebauliche Struktur sollte ausreichend Offenheit besitzen, um auf heute noch nicht absehbare Entwicklungen flexibel reagieren zu können. Mit seinem Gebäudebestand besitzt die ehemalige Kaserne zudem Atmosphären, die von innovativen Unternehmen mit ihren Forschungs- und Entwicklungsabteilungen besonders geschätzt werden. Für diese Unternehmen spielen die räumliche Nähe zu anderen Firmen und ein urbanes Flair mit Freiräumen für informelle Face-to-face Kontakte eine wichtige Rolle.

2. Vom städtebaulichen Konzept zur Rahmenplanung

Vom 21. bis 23. Juli 2015 fand ein Planungsatelier mit drei Stadtplanungsbüros statt, in dem die Dokumentation des ersten Bürgerforums und die Ergebnisse der Expertengespräche die

Grundlage für die Arbeit der Büros bildeten. In zweieinhalb Tagen wurden drei städtebauliche Konzepte für die Nachnutzung der Patton Barracks entwickelt, wobei bereits im Atelier die einzelnen Ansätze mit Experten aus der Wirtschaft, der Bürgerschaft und Vertretern der Verwaltung diskutiert wurden. Die im Atelier entwickelten konzeptionellen Ansätze wurden im Nachgang von den Büros ausgearbeitet.

Am 11. September 2015 beurteilte eine Jury die Entwürfe und empfahl einstimmig die Arbeit des Büros Hosoya Schaefer Architects aus Zürich als Grundlage für die weitere Ausarbeitung. Die Arbeit überzeugte die Jurymitglieder mit ihrer markanten Dreigliederung des Areals und einer Nachnutzung eines hohen Anteils der Bestandsgebäude. Der städtebauliche Entwurf wurde in einem zweiten Bürgerforum am 17.09.2015 vorgestellt und mit der Bürgerschaft diskutiert.

Am 12.11.2015 beschloss der Gemeinderat die Beauftragung des Büros Hosoya Schaefer Architects mit der Erstellung einer Rahmenplanung.

Bei der Weiterentwicklung des im Planungsatelier entwickelten städtebaulichen Konzepts und dessen Überführung in eine Rahmenplanung waren insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Vernetzung mit den Nachbarschaften und die Anbindung an die bestehenden Wegebeziehungen waren zu optimieren.
- Die Lage der Großsporthalle war zu überarbeiten.
- Der Hochbauentwurf des Business Development Centers Organische Elektronik (BDC OE) war in die Planung zu integrieren.
- Die neue Wohnbebauung südlich der Straße Im Mörgelgewann war in ihrer Struktur und Maßstäblichkeit kritisch zu hinterfragen.
- Das Erschließungs- und das Parkraumkonzept waren zu konkretisieren.

Die Vertiefung des städtebaulichen Entwurfs beinhaltete zudem 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.

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.

3. Wesentliche Inhalte der Rahmenplanung

Die Rahmenplanung dient der Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts, legt die städtebaulichen Grundzüge fest und dient so als Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren und die weiteren vertiefenden Planungs- und Realisierungsschritte.

Neben grundsätzlichen Festlegungen zur Verteilung der Baumassen und zur Höhenentwicklung der Baustrukturen definiert die Rahmenplanung wichtige öffentliche Räume und macht Vorschläge für deren Gestaltung. Die städtebauliche Konzeption unterteilt das Gebiet in unterschiedliche Entwicklungsbereiche, denen jeweils Freiräume spezifischen Charakters und verschiedener Funktion zugeordnet werden:

- Die „Innovation Industry“ bietet flexible Baufelder für große und mittelgroße Firmen. Ein hoher Grad an Flexibilität, Skalierbarkeit und die Sichtbarkeit zur Speyerer Straße zeichnen diesen Entwicklungsbereich aus.
- Die Großsporthalle und die „Event Plaza“ sind im südwestlichen Bereich der Konversionsfläche angeordnet und bilden im Südwesten den Auftakt in das Areal.
- Der nordwestlich gelegene Entwicklungsbereich „The Hub“ verfügt über frei angeordnete Gebäudevolumen, die im Park stehen. Die Grünfläche vernetzt den Innovationspark mit den nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen auf dem ehemaligen Bahndamm und bindet an den darauf verlaufenden Radweg an. Die „BDC OE Plaza“ formuliert den Eingang in den Innovationspark im Nordwesten.
- Der Bereich „The Barracks“ wird durch seine ortsbildprägenden Bestandsgebäude definiert. Die bestandsorientierte Nachnutzung des Ensembles rund um den Grünraum „East Quad“ erhält die vorhandene Atmosphäre und fördert flexible Raum- und Nutzerstrukturen. Die möglichen Ersatzneubauten und Anbauten sorgen für eine räumlich spannende Mischung aus Geschichte und Fortschritt.
- Ein oder mehrere große Investoren können den „Innovation Campus“ entwickeln, der um den ehemaligen Exerzierplatz entsteht.
- Der „Patton Square“ verkörpert das Zentrum der öffentlichen Infrastruktur. Die angrenzenden Gebäude nehmen zusammen mit den ehemaligen Stallungen Versorgungsangebote wie Gastronomie und Dienstleistungen auf. Der Platz vernetzt die unterschiedlichen Entwicklungsbereiche und ist Schnittpunkt aller wichtigen Wegebeziehungen im Areal.
- Locker angeordnete Solitärgebäude, Rücksprünge und Durchwegungen prägen das „Innovation Village“, welches in starkem räumlichen Bezug zur Innovation Alley steht und stadträumlich auf die Wohnbebauung im Mörgelgewann reagiert.
- Die Wohnbebauung am Innovationspark befindet sich südlich der Straße Im Mörgelgewann. Sie besteht aus zwei aufgelockerten Blockrandstrukturen mit halböffentlichen Innenhöfen und knüpft in Höhenentwicklung und Dichte an die Strukturen des Innovationsparks an.

Das differenzierte Angebot von möglichen Grundstücks- und Gebäudegrößen, öffentlichen und privaten Freiräumen, Bestandserhalt und Neubau schafft die Voraussetzungen für das Entstehen eines Innovationsparks, in dem kleinere und mittlere Unternehmen Synergien mit größeren, etablierten Firmen nutzen können. Zahlreiche Frei- und Grünflächen schaffen Raum für Begegnung und Austausch zwischen Nutzern und Stadtgesellschaft.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei flächensparende Ringerschließungen, die jeweils über zwei Knoten an den Kirchheimer Weg und die Speyerer Straße leistungsfähig angebunden werden. Im Südwesten des Areals muss dabei eine neue Anbindung der Straße Im Mörgelgewann an die Speyerer Straße geschaffen werden, die drei weiteren, bestehenden Anschlüsse können mit Aus- und Umbaumaßnahmen weitergenutzt werden. Zwischen beiden Ringerschließungen soll südlich des „Patton Squares“ eine Verbindung entstehen.

Mit der verkehrlichen Neuordnung besteht auch die Möglichkeit, die heutige Buslinie 33 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 Haltestellen der Straßenbahnlinie 26 „Hebelstraße“ und „Messplatz“ 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.

Das Parkraumkonzept sieht ein Angebot von oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen vor. Ein Parkhaus, das nördlich der Großsporthalle verortet ist, bietet im Alltagsbetrieb Parkmöglichkeiten für die Nutzer des Innovationsparks und bietet ausreichend Stellplatzkapazitäten für Großveranstaltungen in der Sporthalle.

Um Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und schutzbedürftiger Wohnbebauung zu vermeiden und größtmögliche Flexibilität für die Ansiedlung von Firmen sicherzustellen, ist auf dem Areal der Patton Barracks keine Wohnbebauung vorgesehen. Die Rahmenplanung beinhaltet dafür einen Vorschlag für ein neues Wohnquartier südlich des Mörgelgewanns, das die Maßstäblichkeit der bestehenden Wohnbauten aufnimmt und mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss entlang des Mörgelgewanns und des Kirchheimer Wegs zur Belebung des öffentlichen Raums beiträgt. Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau plant als Eigentümer der betroffenen Flächen eine eigene Entwicklung, die mit der vorgeschlagenen Struktur grundsätzlich vereinbar ist. Die im Geltungsbereich des Rahmenplans enthaltene Ergänzung der Wohnbauten südlich des Mörgelgewanns kann als erster Baustein einer Stadtentwicklung entlang des Kirchheimer Wegs dienen. Der Flächennutzungsplan sieht dort Wohnbauflächen vor.

4. Weiteres Vorgehen

Der Ankauf der Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen über eine Tochtergesellschaft der Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH abgewickelt werden.

Die Rahmenplanung dient als Grundlage für die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat am 05.03.2015 bereits beschlossen, sodass nach Beschluss der Rahmenplanung kurzfristig der Vorentwurf des Bebauungsplans erstellt und die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungsschritte durchgeführt werden können.

Es ist geplant, den Innovationspark als Musterquartier mit einer sehr leistungsfähigen Strom- und Kommunikationsinfrastruktur sowie einer Fernkälteversorgung zu entwickeln. Aufgrund des Zustandes des Strom-, Wasser- und Abwassernetzes ist eine umfassende Neuanlage der technischen Ver- und Entsorgung notwendig. Darüber hinaus bedarf es einer kompletten Neuerschließung des Areals mit Fernwärme und Fernkälte sowie des Baus eines leistungsfähigen Glasfasernetzes. Parallel und im engen Abgleich mit der städtebaulichen Rahmenplanung wurde von den Stadtwerken eine Zielnetzplanung erarbeitet, sodass wichtige Versorgungstrassen bereits in den geplanten Straßenquerschnitten Berücksichtigung finden und mit Baumstandorten abgeglichen werden konnten. Um zeitnahe Ansiedlungen zu ermöglichen, soll kurzfristig nach dem Erwerb der Flächen mit dem Bau der Erschließung begonnen werden.

Die Rahmenplanung legt die wesentlichen städtebaulichen Ziele fest und dient als im weiteren Prozess auszugestaltende Plangrundlage für die städtebauliche Entwicklung. Aus den konkreten Anforderungen einzelner Bauvorhaben werden sich im Detail noch Abweichungen (zum Beispiel in den Zuschnitten der Baufelder und Baumassen) ergeben.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird in den kommenden Planungsstufen beteiligt.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Die Rahmenplanung dient als Planungsgrundlage für die zivile Nachnutzung einer aktuell großflächig versiegelten und untergenutzten Konversionsfläche. Ziel/e:
AB 3 AB 7	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen Innovative Unternehmen ansiedeln Begründung: Die Rahmenplanung legt wichtige Eckwerte für die Entwicklung eines Innovationsparks fest und stellt ein flexibles und robustes städtebauliches Grundgerüst für die Ansiedlung innovativer Unternehmen dar.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Rahmenplan, Stand: 15.02.2017
02	Textteil zur Rahmenplanung, Stand: 15.02.2017