

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0281/2017/BV

Datum:
08.09.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat V

Betreff:

**Bebauungsplan Südstadt - Campbell Barracks
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der
öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	20.09.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Südstadt	26.09.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	05.10.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Südstadt – Campbell Barracks einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.08.2017.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 18.08.2017 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 18.08.2017.*
- 4. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

Schutzgut	Thematischer Bezug
Tiere	Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken, Schnecken, Insekten
Pflanzen	Bestandsbäume, Baumpflanzungen, Sträucher, Baumschutzsatzung
Boden	Versickerung, Baugrund, Bodenuntersuchung, , geowissenschaftlicher Naturschutz
Wasser	Abwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser, Entwässerung, Grundwasserschaden, Rückhaltung Niederschlagswasser, Dachbegrünung
Luft	Luftschadstoffimmissionen
Klima	Stadtklima, Dachbegrünung, Klimaschutz, Klimopass-Projekt
Landschaft	Landschaftsbild, Freiraumgestaltung, Grünstrukturen, Wettbewerb „Der andere Park“,
Biologische Vielfalt	Biotop- und Nutzungstypen, Biotopflächen, Artenschutz, Naturerfahrungsraum
Mensch	Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Lärm Karlstorbahnhof, Lärm Polizei, Bahnlärm, Spielplätze, Busverkehr, Erholung, Fahrradstraßen, Spielstraßen, Fußwege, ausreichende Stellplätze, verkehrsberuhigte Zone
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz, Nachnutzung Bestandsgebäude

Vermeidung Emissionen und Umgang mit Abfälle und Abwasser	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Schadstoffe in Verkehrsflächen, Verfüllung Sickingenplatz – ehemalige Kita, Altlasten Paradeplatz, Verwertungsklassen der Böden, klimaneutrale Mobilität
erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	Energiekonzept Konversion, 100% Klimaschutz
Landschaftspläne, sonstige Pläne	Wasserschutzgebiete, archäologisches Kulturdenkmal, Lärmaktionsplan, Stadtklimagutachten, Artenschutzplan, Umweltplan

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Gutachten	72.000 €
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Teilhaushalt Konversion	72.000 €

Zusammenfassung der Begründung:

Der Konversionsausschuss berät ausnahmsweise die Beschlussvorlage vor dem Bezirksbeirat Südstadt, um den mit den Investoren und Bauantragstellern abgestimmten Zeitplan hinsichtlich der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes einzuhalten.

Der Bebauungsplan „Südstadt – Campbell Barracks“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Gebietes. Nachdem die Äußerungen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf für die Ausarbeitung der vorliegenden Entwurfsfassung dienten, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

Begründung:

1. Ausgangslage

Mit dem Abzug der US-Armee aus Heidelberg steht in der Südstadt ein insgesamt rund 44 Hektar großes Areal einer Konversionsfläche zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wurde ein Nutzungskonzept erstellt, das die Grundlage für weitere Vertiefungen in einem nächsten konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“ bildete. Der Masterplan wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2014 beschlossen und definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt (siehe Drucksache 0057/2014/BV). Der Masterplan sieht westlich des Entwicklungsbandes Wirtschaftsflächen und östlich Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil vor. Gestaltungsschwerpunkte im Masterplan sind der Paradeplatz und der Park mit der Kommandantur.

Die Campbell Barracks, die aus der ehemaligen Großdeutschlandkaserne hervorgegangen sind, nehmen rund 18 Hektar Fläche der Konversionsfläche Südstadt ein. Für Teilflächen stehen sogenannte „gesetzte“ Nutzer fest, die die Gebäude und dazugehörigen privaten Freiflächen nachnutzen wollen. Es handelt sich dabei um eine private Hochschule, einem Unternehmen der Informationstechnologie, die Kultureinrichtung Karlstorbahnhof, das Unternehmen der Kreativwirtschaft sowie die Polizei. Für die am Entwicklungsband liegenden Flächen wurde ein wettbewerblicher Dialog durchgeführt. Der Gewinner des wettbewerblichen Dialoges hat sich verpflichtet, seinen städtebaulichen Entwurf und das Nutzungskonzept umzusetzen. Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ aufgenommen. Der größte Flächenanteil des Fördergebietes liegt in den Campbell Barracks. In einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren soll ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz und Park einbezieht.

Die Campbell Barracks sind denkmalrechtlich in ihrer Sachgesamtheit als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt. Neben den ehemaligen Mannschafts- und Wirtschaftsgebäuden, dem Torhaus, der Reithalle und den Ställen, der Exerzierhalle und der Kommandantur gehören hierzu auch die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, der ältere Baumbestand, der Paradeplatz mit dem Namensmonument und dem Fahnenplatz sowie die historische Einfriedung an der Römerstraße.

Durch die anstehende Umnutzung der Militärfächen zu zivilen Nutzungen entsteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB.

2. Planungsinhalte

2.1. Bebauungsplanentwurf

Der vom Gemeinderat beschlossene Masterplan stellt konzeptionell die Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes dar. Hierzu gehört auch das von Nord nach Süd verlaufende Entwicklungsband. Stadtbildprägend und strukturgebend für die städtebauliche Konzeption sind ferner die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Mit dem Entwurf sollen planungsrechtlich die Um- und Nachnutzungsabsichten der „gesetzten“ Nutzer abgesichert und der erfolgreiche städtebauliche Entwurf des wettbewerblichen Dialoges integriert werden. Neben der Sicherung der Erschließung werden die öffentlichen Wege, Plätze und Grünflächen von ihrer Nutzung her so festgesetzt, dass eine inhaltliche Vertiefung in der zweiten Stufe möglich ist, ohne dass die Vorgaben zu eng gefasst sind.

Die Bestandsgebäude werden mit den neuen Nutzungsabsichten gesichert. Beidseits des Entwicklungsbandes werden Neubauf Flächen festgesetzt. Die Polizei erhält ebenfalls eine Neubauf Fläche für einen weiteren Bauabschnitt. Der Entwurf sieht im Westen eingeschränkte Gewerbegebiete, östlich des Entwicklungsbandes Mischgebiete und für die Flächen der Praxishochschule und der Polizei jeweils Sondergebiete vor. Die Nutzungen sind so angeordnet, dass dem planerischen Trennungsgebot entsprochen wird. Die Neubebauung verbleibt in der Höhenentwicklung im Rahmen der Bestandsgebäude.

Die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr wird über das Entwicklungsband erfolgen, über den auch eine Busverbindung geführt werden soll. Zum Bosseldorn werden neue Verkehrswege gebaut und bestehende Straßen an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die Campbell Barracks werden mit zusätzlichen Rad- und Fußwegeverbindung in die Südstadt integriert. Mit dem Paradeplatz sowie dem Park an der Kommandantur werden zwei große Frei- und Grünflächen gesichert.

Zur Exerzierhalle hat das Landesamt für Denkmalpflege keine Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung vorgebracht, die eine Neubebauung der Fläche vorsieht.

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation wurde ein schalltechnisches Gutachten für die Campbell Barracks erstellt. Das Schallschutzkonzept sieht Maßnahmen vor, um auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Konfliktlösung zu erzielen.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans in 2014 eingeleitet. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche im Westen, eine gemischte Baufläche im Osten des Plangebiets sowie den Park mit der Kommandantur als Grünfläche darzustellen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans steht grundsätzlich in Einklang mit den darin vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die weiteren Verfahrensschritte und Inhalte werden eng mit dem Nachbarschaftsverband abgestimmt, so dass der nächste Beteiligungsschritt zeitgleich durchgeführt werden kann.

3. Verfahren

3.1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" mit einer Gesamtgröße von zirka 44 Hektar wurde am 14.03.2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst (siehe Drucksache 0041/2013/BV). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2013 im Heidelberger Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Das Plangebiet wurde aufgrund der Notwendigkeit, das Gebiet zeitlich gestuft und mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten zu entwickeln, in verschiedene Teilflächen aufgeteilt. Eine Teilfläche ist das Plangebiet "Campbell Barracks".

3.2. Frühzeitige Beteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben vom 13.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die vorgebrachten Stellungnahmen und die Erörterungen hierzu sind als Anlage 4 der Beschlussvorlage beigefügt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2017 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die vorgebrachten Stellungnahmen und die Erörterungen hierzu sind als Anlage 5 der Beschlussvorlage beigefügt.

3.3. weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung im Stadtblatt werden die Unterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

3.4. Beteiligung Bezirksbeirat Südstadt

Der Bezirksbeirat Südstadt wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 20.02.2013 beteiligt.

Der Bezirksbeirat Südstadt wird im Rahmen zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 26.09.2017 beteiligt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu definieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in den nachfolgenden umsetzungsrelevanten Verfahren zu beteiligen.

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	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Die Entwicklung von Siedlungsflächen für unterschiedliche Nutzungen erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände in integrierter Lage.

- SL8 + **Ziel/e:**
Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
Begründung:
Der Park an der Kommandantur sowie die Platzfolge: Torhausplatz – Paradeplatz – Reitplatz werden für öffentliche Nutzungen zugänglich gemacht und gesichert.
Ziel/e:
- QU2 + Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.
Begründung:
Die Bestandsgebäude werden ergänzt um gemischt genutzte Neubauf Flächen zivil durch die Kultur- und Kreativwirtschaft, Existenzgründer, Gewerbebetriebe, private Hochschule und Polizei nachgenutzt.
Ziel/e:
- MO7 + „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern.
Begründung:
Die Campbell Barracks werden mit den angrenzenden Konversionsflächen in das Verkehrsnetz für PKW, Bus, Rad und Fußgängern mit neuen Verkehrswegen eingebunden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

In Vertretung
gezeichnet
Wolfgang Erichson

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bebauungsplan – Entwurf vom 18.08.2017
02	Begründung - Entwurf vom 18.08.2017
03	Umweltbericht - Entwurf vom 18.08.2017
04	Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung, Erörterung
05	Stellungnahmen der TÖB und Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, Erörterung
06	Schalltechnisches Gutachten (2017)
07	Bio-ökologisches Gutachten (2014)
08	Fledermausgutachten (2017a)
09	Geotechnischer Bericht (2014) (2017)
10	Bestandserfassung Landschaft, Freiraum, Grünstrukturen, Biotop- und Artenschutzfläche, Verkehrsflächen (2013)
11	Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung (2013)
12	Bestandserfassung Freiflächen, Grünstrukturen, Bäume (2014) und Ergänzung Baumuntersuchung (2014)
13	Bestandsbäume (2017)
14	Geo-/abfalltechnische Untersuchung (2015a) (2015b)
15	Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung (2016)
16	Gestaltungshandbuch (2016)
17	Verkehrs- und Parkierungskonzept (2017)
18	umweltbezogene Stellungnahmen der TÖB und Behörden

Drucksache:

0281/2017/BV

00276549.doc

...

19	umweltbezogene Stellungnahmen der Öffentlichkeit
	HINWEIS: Aufgrund des großen Umfangs sind die Anlagen 01 bis 19 nur elektronisch verfügbar.