

Drucksache:  
**0018/2019/IV**

Datum:  
21.02.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Verkehrsmanagement  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Gesamtplan Konversionsfläche Südstadt  
hier: Abschluss und Ausstellung**

## Informationsvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 01. April 2019

Beratungsfolge:

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Behandlung:</b>	<b>Kenntnis genommen:</b>	<b>Handzeichen:</b>
Bezirksbeirat Südstadt	27.02.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Konversionsausschuss	20.03.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	28.03.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Die Gremien nehmen die Information zum Gesamtplan Konversionsfläche Südstadt und die weitere Vorgehensweise zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Da der Gesamtplan die Zusammenführung der Teilverfahren darstellt, sind die Aufwendungen in erster Linie bereits im Rahmen der Erstellung der Teilbebauungspläne entstanden und gegenfinanziert bzw. wurden über den Rahmenvertrag mit beauftragten „NH Projektstadt“ abgewickelt. Die Kosten für die Ausstellung werden derzeit ermittelt. Mittel stehen hierfür im Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Konversion zur Verfügung.

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die planerische Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt erfolgte mit dem Beschluss des Masterplans in Teilbereichen, zugleich wurde ab Mai 2015 der Planungsprozess von einem zusammenführenden Rahmenplan (Gesamtplan) begleitet, um die unterschiedlichen Teilbereiche mit ihren unterschiedlichen Verfahrensständen im Kontext der Gesamtkonversionsfläche und der Gesamtentwicklung zu betrachten und die Schnittstellen koordiniert zu bearbeiten. Die Ausstellung zum Gesamtplan Konversionsfläche Südstadt soll vom 11. Mai bis 6. Juni 2019 am Check-Point der Konversionsfläche Südstadt der Öffentlichkeit rückblickend den Planungsprozess mit seinen städtebaulichen Einzelverfahren, den Leitlinien und Handlungszielen, der Einbindung der Planungen in andere Planwerke und die Beteiligungsprozesse darstellen und auf zeitlicher und räumlicher Ebene zu einer Reflexion über die städtebauliche Entwicklung der Konversionsfläche in der Südstadt beitragen.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 27.02.2019**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 20.03.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 20.03.2019

### 4. **Gesamtplan Konversionsfläche Südstadt** **hier: Abschluss und Ausstellung** Informationsvorlage 0018/2019/IV

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängen Pläne im Sitzungssaal.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die neue Anlage 04\_NEU zur Drucksache 0018/2019/IV, die als Tischvorlage verteilt wird.

Frau Klein vom Stadtplanungsamt erklärt, dass im Erschließungsplan (Anlage 04\_ALT) eine falsche Radwegführung südlich der Sickingenstraße mit Anbindung an die John-Zenger-Straße eingezeichnet sei. Die neue Anlage 04\_NEU korrigiere dies und zeige nun die geplante Linienführung über die Verlängerung der Brechtelstraße, dann auf die Adelheit-Steinmann-Straße mit Anbindung an die John-Zenger-Straße.

Da es keinen Diskussionsbedarf gibt, wird die Vorlage mit der neuen Anlage zur Kenntnis genommen.

**gezeichnet.**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Gemeinderates vom 28.03.2019**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## Begründung:

### 1. Anlass

Der Gemeinderat hat am 10.11.2011 die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch für alle Konversionsflächen beschlossen (Drucksache: 0329/2011/BV). Den Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchung und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Heidelberg Südstadt“ wurde am 10.12.2015 vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache: 0331/2015/BV).

Am 14.03.2013 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die gesamte Konversionsfläche „Südstadt – Mark – Twain – Village“ mit 43 ha beschlossen (Drucksache: 0041/2013/BV). In der Zwischenzeit wurden Bebauungsplanentwürfe und –vorentwürfe für Teilbereiche der Konversionsfläche erstellt (Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße, Mark-Twain-Village-Nord, Campbell Barracks, MTV-Sickingneplatz und MTV-West). Zielsetzung mit dem Aufstellungsbeschluss für die gesamte Konversionsfläche Südstadt ist es, sofern für alle Teilbereiche Bebauungsplanentwürfe vorliegen werden, einen gemeinsamen und zusammenfassenden Satzungsbeschluss für die gesamte Konversionsfläche Südstadt zu fassen.

Der Gemeinderat hat am 24.07.2013 das Nutzungskonzept für die Konversionsfläche Südstadt beschlossen (Drucksache: 0179/2013/BV), das die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes definiert.

Das Nutzungskonzept wurde durch den Masterplan konkretisiert. Der Gemeinderat hat am 10. April 2014 den Masterplan für die Konversionsfläche Südstadt beschlossen (Drucksache: 0057/2014/BV). Der Masterplan definiert die allgemeinen Ziele und Zwecke der Konversionsplanung und trifft für die gesamte Konversionsfläche Südstadt grundsätzliche Aussagen zur Nutzungsverteilung, zum Erschließungs- und Freiraumkonzept, zur Identität und zur Stadtgestaltung und zu den Entwicklungsbereichen. Auf der Basis des Masterplans wurden unter anderen für Teilgebiete Bebauungspläne aufgestellt, Gutachten erstellt und die Aufgabenstellung für Mehrfachbeauftragungen sowie einen wettbewerblichen Dialog erarbeitet.

Aufgrund des gewählten Maßstabs- und Darstellungstiefe des Masterplans sowie der im Verlauf der sich inhaltlich verdichtenden Planungen zeigte sich, dass ein planerisches Werkzeug notwendig wurde, um die gesamtstädtische Einbindung unterschiedlicher Themenkomplexe der Konversionsfläche zu gewährleisten. Der Gemeinderat hat hierzu am 7. Mai 2015 (Drucksache: 0103/2015/BV) beschlossen, einen „zusammenführenden“ Rahmenplan aufzustellen. Dieser „zusammenführende“ Rahmenplan wurde während des planerischen Prozesses als stetig aktualisierter Arbeitsplan verwendet, um die Integration einer Vielzahl unterschiedlichster Verfahren und Teilprojekte zu einem Ganzen zu gewährleisten und mit Blick auf den gesamten Stadtteil die Prozesse und die Ergebnisse der bürgerschaftlichen Diskussionen immer wieder rückzukoppeln. Der nunmehr zum städtebaulich-planerischen Abschluss vorliegende Gesamtplan zur Konversionsfläche Südstadt setzt sich vom allgemein verwendeten Begriff des „Rahmenplans“ soweit ab, da der vorliegende Plan keinen Rahmen für einzelne zu vertiefende Planungen setzt, sondern das Ergebnis der Planungen als Gesamtplan abbildet. Vielmehr wurde mit dem Gesamtplan Konversionsfläche Südstadt die einzelnen Entwicklungsbereiche aufeinander sowie innerhalb der Entwicklungsbereiche die Planungen einzelner Akteure unter- und miteinander abgestimmt und konzeptionell die Ziele für noch nicht geplante Gebiete konkretisiert. Auch wurden Themen wie beispielsweise Erschließung, Oberflächen und Straßengestaltung, Regenwasserversickerung, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, die die

gesamte Konversionsfläche Südstadt betreffen, erörtert und betrachtet. Die Darstellungs- und inhaltliche Tiefe dieses Gesamtplans entspricht hierbei dem eines städtebaulichen Entwurfes.

Am 10. Dezember 2015 wurde die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelberg-Südstadt“ beschlossen (Drucksache: 0331/2015/BV). In dieser Vorlage wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit der Konkretisierung der Planungen nach Teilflächen auch die Zusammenführung zu einem Gesamtkonzept (Gesamtplan) erforderlich ist. Weitere Aufgabe des Gesamtplans ist, die Ziele und Zwecke der Sanierung zu definieren und in einem Sanierungskonzept die erforderlichen Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände zu benennen. Das auf den Gesamtplan basierende Sanierungskonzept ist in der Anlage 09 dargestellt.

## **2. Verfahren**

Als Einstieg in den Planungsprozess zum ursprünglich „zusammenführenden“ Rahmenplan wurde mit den „planenden“ Ämtern im Januar 2016 ein verwaltungsinterner Workshop zu den Campbell Barracks durchgeführt und die bis dahin beschlossenen und beabsichtigten Planungen der gesamten Konversionsfläche Südstadt diskutiert. Neben einer über den Masterplan hinausgehenden Konkretisierung der Planungen zu den Campbell Barracks wurden im Anschluss in regelmäßigen Koordinationstreffen für die gesamte Konversionsfläche Südstadt die drei Hauptthemenschwerpunkte „Vernetzung“, „Diversität“ sowie „Identität“ diskutiert und der Arbeitsplan den unterschiedlichen Planungsständen angepasst. Zusätzlich wurden weitere Querschnittsthemen der Freiraum- und Umweltplanung wie Regenwasserentwässerung, Oberflächengestaltungskonzept und Verkehr sowie Beteiligung unter Einbeziehung weiterer Fachämter in die Planung aufgenommen. Es galt, den jeweilig unterschiedlichen Planungsfortschritt der einzelnen Teilbereiche zu berücksichtigen und die Teilplanungen zusammen zu bringen. Dabei wurden für einzelne Teilflächen bei aktuellen Anlässen ins Gesamtkonzept eingebundene Lösungsvorschläge als Diskussionsgrundlagen mit Investoren und Akteuren erarbeitet und Schnittstellenlösungen gefunden. Die Erarbeitung des Arbeitsplans zum Gesamtplan berücksichtigte grundsätzlich auch die Leitlinien für die Entwicklung der Konversionsflächen.

Beim Bürgerforum Südstadt wurde am 5. Oktober 2016 der Öffentlichkeit ein Gesprächsangebot zum damaligen Arbeitsstand unter dem Titel „Rahmenplan“ gemacht. Am 2. Februar 2017 wurde der überarbeitete Vorentwurf im Bürgerforum Südstadt der Bürgerschaft vorgestellt. Im April 2017 wurden alle betroffenen Ämter und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zu einem Vorentwurf mit Erläuterungstext gebeten. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und eingearbeitet und der Vorentwurf zum Entwurf qualifiziert. Im Anschluss wurde der Entwurf unter Beachtung der laufenden Planungen in einzelnen Teilgebieten weiterbearbeitet und weitergeführt.

Der laufend fortgeschriebene Gesamtplan wurde letztlich um sich verdichtenden Planinhalte zum Förderprogramm Nationale Projekte des Städtebaus „Der Andere Park“ und zu den Flächen Sickingenplatz / Mark-Twain-Village West / Neubau Polizei ergänzt, zu denen es auch weitreichende Abstimmungen und Beteiligungsformate gab. Der Gesamtplan bildet nunmehr die gesamte Konversionsfläche Südstadt mit Aussagen zu allen Flächen ab.

## **3. Inhalte des Gesamtplans**

Der Gesamtplan setzt sich aus mehreren Einzelplänen zu einem Planwerk zusammen. Er besteht aus den sogenannten Themenplänen (konzeptionellen Plänen im Maßstab (M.) (M.

1:2000) und dem städtebaulichen Rahmenplan (M. 1:1000) sowie einem erläuternden und beschreibenden Textteil.

Im Zentrum der konzeptionellen Darstellungen steht das Strukturkonzept als Fortschreibung des Nutzungskonzepts und des Masterplanes. Erweitert wird dieses mit dem Plan zur Erdgeschossnutzung, Freiraum- und Erschließungskonzept sowie dem Plan „Offene Fragen und Potenziale“. Betrachtet wird für eine strategische Planung die gesamte Südstadt mit einem erweiterten Umgriff, soweit wie die unmittelbaren Bezüge der Südstadt wirken.

Im Gesamtplan wurden alle Ergebnisse der Teilverfahren, beziehungsweise Entwurfsstände laufender Projekte zusammengeführt. Der Gesamtplan und die Details visualisieren die städtischen Ziele auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtung. Sie dienen damit dem dialogischen Planungsprozess der Stadt Heidelberg bei der Implementierung einzelner Bauvorhaben auf der Konversionsfläche der Südstadt.

#### **4. Teilaspekt Verkehrsuntersuchung Südstadt**

In einer vertiefenden Verkehrsuntersuchung wurden die seit dem Masterplan neu erstellten Planungsergebnisse zusammengefasst, aufgearbeitet und in eine Gesamtbetrachtung gestellt. Die Untersuchungsaspekte waren

- eine detailliertere und auf die Belange der Stadtwerke abgestimmte Ausgestaltung der Straßenquerschnitte,
- die differenzierte Überprüfung des Parkraums für Kraftfahrzeuge mit dem Ergebnis, dass das Stellplatzangebot zur Deckung der Nachfrage ausreicht,
- Vorschläge zum Mobilitätsmanagement zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs und Substitution des privaten Personenkraftwagens und
- eine Betrachtung der Parksituation der Julius-Springer-Schule inklusive eines erweiterten Angebots der Erreichbarkeit durch öffentlichen Nahverkehr.

Folgende wesentliche Änderungen zum Masterplan sind auszumachen:

- Die Nord-Süd-Fahrradachse wird aufgrund des Denkmalschutzes des sogenannten H-Gebäudes nicht durch die Roebingstraße, sondern entlang des Entwicklungsbandes geführt.
- Die Buslinie führt nicht durch die Elsa-Brändström-Straße, sondern verschwenkt erst auf Höhe der Rheinstraße ins Gebiet und biegt dann in das Entwicklungsband ein.
- Über die Durchbindung der Emil-Gumbel-Straße zum neuen Parkhaus und weiter in das Gewerbegebiet Bosseldorn besteht auch für Verkehre aus und zu diesem Bereich eine direkte Verbindung ins Straßennetz, die Sickingenstraße und Rheinstraße teilweise entlastet.
- Die Platzabfolge Torhausplatz, Paradeplatz und Reitplatz werden über eine mittig verlaufende Fußwegeverbindung verknüpft.

Die Überlegungen zur Ausgestaltung und zum Charakter der Römerstraße sind durch das vorhandene Platzangebot aufgrund der getätigten Grundstückszuschnitte und des daraus resultierenden geringen Seitenraums entlang der Straße eingeschränkt. Die Vorschläge aus dem Wettbewerb „Grünes Band des Wissens“ umfassen breite Aufenthaltsbereiche in den Seitenbereichen sowie teilweise Baumreihen alleeartig und/oder in der Straßenmitte.

Bei der vom Büro LK Argus durchgeführten Verkehrsuntersuchung handelt es sich um eine konzeptionelle Untersuchung (siehe Anlage 8). Als solche begleitet sie ein eher frühes



Planungsstadium, in dem noch nicht alle Voruntersuchungen vorliegen und Entscheidungen ausstehen. Gewisse Aspekte können sich im Rahmen der weiteren Planungsfortschritte (Vor- und Ausführungsplanung, weitere Verzahnung der einzelnen Projektplanungen) verändern. Dies betrifft im vorliegenden Fall in erster Linie einzelne Straßenquerschnitte sowie straßenbegleitende Parkstände, die beispielsweise durch Planungen der Stadtwerke, Einfahrten oder Baumpflanzungen verändert werden.

## 5. Weiteres Vorgehen und Ausstellung

Mit der Ausstellung zum Gesamtplan Konversion Südstadt soll eine breite und ausführliche Reflexion in zeitlicher und räumlicher Hinsicht über die Konversionsplanung unter Einbeziehung der Akteure der Südstadt erfolgen. Aufgezeigt werden soll der Planungsprozess und das bisher Geschaffene. Zugleich soll in der Ausstellung deutlich gemacht werden, dass die Stadtteilentwicklung für die Südstadt noch nicht abgeschlossen ist. Die Struktur der Ausstellung soll sich an drei übergreifenden Themenkomplexen des Gesamtplans: Identität, Diversität und Vernetzung orientieren. Gegenübergestellt werden sollen die Teilaspekte der verschiedenen Verfahren und Teilräume, Fachuntersuchungen und Beiträge der Akteure. Die Zusammenhänge zwischen dem Gesamtplan und den Teilprojekten mit ihren Schnittstellen und Querschnittsergebnissen sollen in beide Richtungen herausgearbeitet und erläutert werden. Auf Basis einer ausgewogenen Mischung aus Bildern, Texten und Plänen sowie dem städtebaulichen Modell der Südstadt, angereichert mit „Original-Tönen“ der Akteure soll die junge Geschichte der Stadtteilentwicklung der Südstadt pointiert erzählt werden.

Mit der Ausstellung zum Gesamtplan soll die zweite Phase des Planungsdialogs Konversion abgeschlossen werden und die in Teilen bereits laufende Umsetzungsphase als dritte Phase überleiten. Die Ausstellung richtet sich an die Bürgerschaft, insbesondere an die heutige und zukünftige Bürgerschaft der Südstadt. Die Akteure der Südstadt sollen eingeladen werden, sich mit ihren Ideen an der Ausstellung einzubringen. Die Ausstellung kann darüber hinaus auch Basis für eine fortschreibungsfähige, wachsende Präsentation der vielen Einzelprojekte darstellen. Es ist vorgesehen, die Ausstellung im Frühjahr / Jahresmitte zu starten.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Mit dem Gesamtplan wurden zeitlich und inhaltlich verschiedene Planungsverfahren zur Konversionsfläche Südstadt in einem Planwerk überführt. Der Gesamtplan führt nicht zur unmittelbaren Ausführung von konkreten baulichen Projekten.

## **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
		<b>Begründung:</b> Die Entwicklung von Siedlungsflächen für unterschiedliche Nutzungen erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände in integrierter Lage.

- WO 2 + Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt  
**Begründung:**  
Auf der Konversionsfläche Südstadt wird das wohnungspolitische Konzept umgesetzt, dass einen wesentlichen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen leisten sollen und bei dem vielfältige Wohnformen berücksichtigt werden.
- QU 2 + Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.  
**Begründung:**  
Die Bestandsgebäude werden in Teilen für eine zivile Nachnutzung saniert und mit Neubauten ergänzt. Es entstehen gemischt genutzte Quartiere. Die Konversionsfläche wird in den Stadtteil integriert. Die Südstadt erhält eine Stadtteilmitte.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Gesamtplan Strukturkonzept
02	Gesamtplan Nutzungskonzept Erdgeschoss
03	Gesamtplan Freiraumkonzept
04_NEU	Gesamtplan Erschließungskonzept <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 20.03.2019 zum TOP 4 öffentlich</b>
05	Gesamtplan offene Fragen und Potenziale
06	Gesamtplan städtebaulicher Entwurf
07	Textteil zum Gesamtplan
08	Verkehrsgutachten Konversionsfläche Südstadt
09	Sanierungskonzept Sanierungsgebiet Heidelberg-Südstadt Konversion Südstadt
10	Oberflächengestaltungskonzept Konversion Südstadt
11	Regenwasserversickerungskonzept Konversion Südstadt