

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0405/2019/BV

Datum:
02.12.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Südstadt Konversion
Teil 3: Campbell Barracks,,
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	11.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- Der Gemeinderat beschließt, dass das bisher unter der Bezeichnung laufende Bebauungsplanverfahren „Südstadt – Campell Barracks“ mit dem Titel „Südstadt Konversion Teil 3: Campell Barracks“ weitergeführt wird.*
- Der Gemeinderat stimmt den Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 3: Campell Barracks“ (Anlage 02 zur Drucksache) abgegebenen Stellungnahmen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wird Bestandteil der Begründung.*
- Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 3: Campell Barracks“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 03 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 15.11.2019 – gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung. Die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 15. November 2019 (Anlage 04 zur Drucksache) wird vom Gemeinderat gebilligt.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• einmalige / laufende Kosten Ergebnishaushalt	90.000
Einnahmen:	
• einmalige / laufende Einnahmen Ergebnishaushalt	keine
Finanzierung:	
• Deckung über den Teilhaushalt Amt für Liegenschaften und Konversion	90.000
Folgekosten:	
• kann nicht abgeschätzt werden	

Zusammenfassung der Begründung:

Zum Bebauungsplanentwurf „Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks“ mit örtlichen Bauvorschriften sind zur Offenlage sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch keine Stellungnahmen eingegangen, die eine erneute Offenlage erforderlich machen. Der Bebauungsplan kann nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Rechtskraft gebracht werden.

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Umbenennung der Bebauungspläne Südstadt Konversion dient der Vereinfachung, der Klarstellung und dem Hinweis, dass es einen Aufstellungsbeschluss für die gesamte Konversionsfläche Südstadt gab, dann 4 einzelne Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurden beziehungsweise ein Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village Süd und Mark-Twain-Village West“ ist noch im Verfahren, die aber zusammen das Planungsrecht für die Konversionsfläche Südstadt bilden.

Mit dem Abzug der Amerikaner stehen in der Südstadt insgesamt zirka 44 Hektar Konversionsfläche zur Verfügung. Durch die Umnutzung der Militärfächen zu zivilen Nutzungen entstand ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch. Grundlage der Planungen zur gesamten Konversionsfläche Südstadt waren ein Nutzungskonzept und darauf aufbauend für die weiteren Vertiefungen der „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Der Masterplan mit Zielaussagen zur Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt wurde vom Gemeinderat am 10. April 2014 beschlossen (siehe Drucksache 0057/2014/BV).

Die Überplanung der Konversionsfläche Südstadt mit Bebauungsplänen erfolgte schrittweise mit Teilbebauungsplänen. Mit dem dritten Bebauungsplan „Konversion Südstadt Teil 3: Campbell Barracks“ von vier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen werden die Flächen der ehemaligen Großdeutschlandkaserne mit den entstehungszeitlichen sowie von der US-Armee errichteten Gebäude überplant. Die Bebauung umfasst eine Mischung aus dem teilweise Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und der teilweisen Neubebauung mit einer Wohn- und Gewerbenutzung.

2. Planungsinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Konversion Südstadt Teil 3: Campbell Barracks“ umschließt im Wesentlichen die zwischen der Römerstraße im Osten und dem Gewerbegebiet Bosseldorn im Westen gelegenen Flächen der ehemaligen Großdeutschlandkaserne. Hierzu gehören auch die Parkflächen um die ehemalige Kommandantur und dem Eddy-Haus sowie dem nach 2001 errichteten Check-Point, die im Norden an die Rheinstraße angrenzen und im Süden an den Geltungsbereich Sickingenplatz / Mark-Twain-Village Süd.

Grundlage des Bebauungsplans ist der vom Gemeinderat am 10. April 2014 beschlossene Masterplan Südstadt (siehe Drucksache 0057/2014(BV)). Dieser basiert auf das 2013 beschlossene Nutzungskonzept zur Konversionsfläche Südstadt, in dem die Ziele des European12-Wettbewerbs zu den Campbell Barracks eingeflossen sind. Während der Masterplan westlich der John-Zenger-Straße Wirtschaftsfächen vorsieht, sollen auf den östlichen Flächen Wirtschaftsfächen mit optionalen Wohnanteil entwickelt werden. Der Masterplan war auch Grundlage für einen Investorenwettbewerb, der für die westlichen Flächen der Campbell Barracks in Form eines wettbewerblichen Dialoges vom Mitte 2015 bis Ende 2016 durchgeführt wurde. Der Masterplan macht auch Zielaussagen zum Park um die Kommandantur, den Paradeplatz und den Reitplatz, die für die Öffentlichkeit als Freiflächen zugänglich und ansprechend nutzbar zu machen sind.

Der Bebauungsplanentwurf zu den Campbell Barracks basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des erfolgreichen Investors zum wettbewerblichen Dialog, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu schaffen (Drucksache 0074/2016/IV). Städtebauliches Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens war zum einen die Neubebauungen: östlich der John-Zenger-Straße, nördlich und südlich der Stallungen und auf der Nord- und Südseite des Reitplatzes, zum anderen die Nachnutzungen: des H-Gebäudes, des südwestlichen Mannschaftsgebäudes und der ehemaligen Pferdeklinik. Zudem wurden in dem Entwurf die bereits früh im Planungsprozess als „gesetzte Nutzer“ feststehenden Einrichtungen der Polizei in drei an der Römerstraße liegenden Bestandsgebäuden, dem Karlstorbahnhof in der ehemaligen Reithalle, der Kreativwirtschaft in den Stallungen und einer privaten Hochschule im Torhausgebäude sowie einen ehemaligen Wirtschafts- und Mannschaftsgebäude aufgenommen. Diese Bestandsgebäude der Campbell Barracks sollen für die jeweiligen Nutzungszwecke saniert und in eine zivilen Nutzung umgenutzt werden. Die Flächen östlich der John-Zenger-Straße sowie die der ehemaligen Pferdeklinik sind im Bebauungsplanentwurf als eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE), die der Polizei und der privaten Hochschule als Sondergebiete (SO) sowie die westlich der John-Zenger-Straße entsprechend des Ergebnisses zum wettbewerblichen Dialog als Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Das Gewerbegebiet nördlich der Stallungen ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Darin ist ein Parkhaus mit 320 Stellplätzen vorgesehen und zur John-Zenger-Straße sollen sich gewerbliche Nutzung präsentieren. Damit nördlich im angrenzenden Teilgebiet Mark-Twain-Village-West eine Wohnbebauung möglich wird, wurden in den Bebauungsplan lärmtechnische Anforderungen an die Hochgarage aufgenommen.

Der Park mit dem Eddy-Haus und der denkmalgeschützten Kommandantur werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Erweitert wird die Parkfläche um den ehemaligen Check-Point. Die Ausgestaltung des Parks sowie die der Platzfolge Torhausplatz – Paradeplatz - Reitplatz, die alle als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, wird mit dem Nationalen Projekt des Städtebaus „Der Andere Park“ festgelegt. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan so gefasst, dass sie dem Projekt einen möglichst breiten Gestaltungsspielraum für die Freiraumgestaltung dieses freiraum- / stadtplanerische Projektes geben. Während die um den Paradeplatz führenden Flächen als Verkehrsfläche für Radfahrer und Fußgänger festgesetzt sind, werden die vom Paradeplatz wegführenden Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen festgesetzt, da hierüber auch die angrenzenden Gebäude angefahren werden sollen.

Das Nationale Projekt des Städtebaus wird vom Bund mit 5,9 Millionen Euro gefördert. Mit „dem anderen Park“ werden die Orte des Wissens in der Südstadt über die Freiräume miteinander verbunden und als „Park“ gestaltet. Der schöne Park bleibt im Wesentlichen erhalten und wird durch kleine Maßnahmen, wie beispielsweise durch Sitzmöglichkeiten ergänzt. Am ehemaligen Checkpoint entsteht eine neue Spiellandschaft. Zwischen Park und Paradeplatz lädt die „Lounge“ - eine neu gestaltete Freifläche - zum Verweilen ein. Der Paradeplatz bekommt eine grüne Einfassung mit Bäumen und einer Wiese um den neuen runden freien Platzbereich, so dass es dort Schattenplätze, Sonnenplätze, Liege- und Spielmöglichkeiten, neue Sitzmöglichkeiten, eine Brunnenanlage und genügend Fläche für Veranstaltungen geben wird. Der Torhausplatz „Vitrine“ lädt die Besucher mit Artefakten aus der Vergangenheit wie alten Kameras und Schildern in die neuen Campbell Barracks ein. Der ehemalige Reitplatz „Kulturmarkt“ war zuletzt als riesiger Parkplatz genutzt worden. Ein Ausschnitt aus diesem Parkplatz wird Teil des neuen Platzes, der aber mit Bäumen und einer schönen Beleuchtung zu einem neuen Platz gestaltet wird, auf dem zukünftig auch Veranstaltungen des Karlstorbahnhofes, der Kreativwirtschaft stattfinden können. Wichtig war es den Landschaftsarchitekten und Entwurfsverfassern, Artefakte aus unterschiedlichen historischen Epochen, die der Ort erlebt hat, zu erhalten und ihnen eine neue Funktion zu geben, um Hinweise auf die Vergangenheit zu geben.

Die Haupteinfahrt für den motorisierten Individualverkehr der Campbell Barracks erfolgt über die neu zu bauende John-Zenger-Straße, die an die Rhein- und Sickingenstraße angebunden wird. Der Straßenquerschnitt der John-Zenger-Straße liefert Raum für Fußgänger, Radfahrer, Parkplätze, Straßenbäume und Aufenthaltsflächen. Über die John-Zenger-Straße mit einem Haltepunkt am Reitplatz wird auch eine Buslinie durch die Konversionsfläche Südstadt geführt werden. Zudem wird die Radhauptachse bis zur Adelheid-Steinmann-Straße über die John-Zenger-Straße geführt. Die südliche Weiterführung der Radhauptachse durch die Campbell Barracks erfolgt zwischen der ehemaligen Pferdeklinik (Gebäude 16) und der Erweiterungsfläche für einen Neubau der Polizei. Die Radhauptachsen schließt weiter nördlich Richtung Hauptbahnhof beziehungsweise der Innenstadt an. Richtung Osten führt als Bestandsstraße die Emil-Gumbel-Straße zur Römerstraße. Nördlich und südlich der Stallungen zwischen John-Zenger-Straße und Bosseldorn sind jeweils Verkehrsflächen für neue Straßen festgesetzt, mit denen an das Gewerbegebiet Bosseldorn angebunden wird.

Während bei den Mischgebieten mit Neubauten die Unterbringung von privaten Stellplätze in Tiefgaragen festgesetzt sind, sind bei den anderen Gebieten die Stellplatzflächen oberirdisch auf den überwiegend bereits vorhandenen Stellplatzflächen verortet. Zudem ist auf dem nördlich der Stallungen liegenden Bau Feld ein Parkhaus festgesetzt. Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend im öffentlichen Raum vorgesehen.

Der Geltungsbereich wurde verkleinert, das Bau Feld südlich der Stallungen und die beiden Platzbereiche an der John-Zenger-Straße /Entwicklungsband werden im Bebauungsplanverfahren MTV-Sickingenplatz und MTV-West weitergeführt.

3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" wurde am 14. März 2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Konversionsfläche Südstadt (Drucksache 0041/2013/BV).

Vom 13. April 2017 bis 12. Mai 2017 erfolgte die frühzeitige öffentliche Auslegung und zeitgleich die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Am 5. Dezember 2017 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Teilbebauungsplanes „Südstadt – Campbell Barracks“ zu und beschloss die öffentliche Auslegung (siehe Drucksache 0281/2017/BV). Diese erfolgte zeitlich parallel mit der Behördenbeteiligung vom 26. Oktober 2017 bis 27. November 2017.

4. Stellungnahmen und Abwägung

Von Seiten der Öffentlichkeit gab es zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf insgesamt 4 Stellungnahmen. Für den überwiegenden Teil der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Abwägungsbeschlüsse notwendig, die Stellungnahmen können zur Kenntnis genommen oder gefolgt werden.

Die grundsätzlichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden nicht in Frage gestellt. Die Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden in den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 02) behandelt.

5. Einbeziehung des Bezirksbeirats

Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan über die gesamte Konversionsfläche Südstadt beteiligt (siehe Drucksache 0041/2013/BV).

Zu diesem Teilbebauungsplan wurde der Bezirksbeirat Südstadt zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes am 26. September 2017.

6. weiteres Vorgehen

Nach der Offenlage des Entwurfs und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das südlich der Stallungen liegende Baufeld die Platzbereiche an der John-Zenger-Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks“ und in den Geltungsbereich „Konversion Südstadt: MTV-Sickingenplatz und MTV-West“ (zukünftig: Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village Süd und Mark-Twain-Village West) herausgenommen. Weiterhin wurden redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung vorgenommen. Die städtebaulichen Grundzüge der Planungen sind hiervon nicht berührt. Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht.

7. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu wirken. 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 Wohnbauland erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armee Gelände 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.
MO7	+	Ziel/e: „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

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Stellungnahmen
02	Abwägungsvorschlag Stellungnahmen
03	Bebauungsplan Planzeichnung
04	Begründung Teil A
05	Begründung Teil B Umweltbericht
06	Schwarz Architektur: Gestaltungshandbuch Campbell Barracks, 1. November 2016
07	LK Argus: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept, August 2017, ergänzt 2019
08	Bullermann und Schneble: Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 25. Januar 2019
09	Spang.Fischer.Natschka: Oberflächenkonzept, 7. März 2018
10	Andreas Till: Modellfotos, Stadtmodell, Stadtplanungsamt Heidelberg, 2017
11	ARGE metrisarchitekten/ 711 Lab, Perspektive Der Andere Park, November 2016