

## STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 19.11.2013  
Drucksache Nr. 1465/2014/1

### Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 28.11.2013

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 19.12.2013

- öffentlich -

---

### US - Konversion Schwetzingen

- Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil
- Städtebauliche Zielvorgaben und Leitlinien
- Einbeziehung städtischer Flächen

### Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Ergebnissen des bisherigen Entwicklungs- und Planungsprozesses. (**Anlage 1, S. 1 - 5**)
- 2.) Ausgehend von diesem Ergebnis wird die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareales bestehend aus den beiden ehemaligen US – Kasernen Tompkins Barracks und Kilbourne - Kaserne und unter Einbeziehung der umliegenden städtischen Flächen mit der Vorgabe der Schaffung eines neuen Stadtteiles auf der Grundlage der im Lenkungskreis Konversion vom 06.11.2013 vorgestellten Zielvorstellungen fortgeführt (**Gesamte Anlage 1**). Hierbei soll sich die künftige städtebauliche Struktur an folgenden grundlegenden übergeordneten Planungszielen orientieren:
  - Schaffung eines Gesamtareales und eines selbstständigen eigenen Stadtteiles auf Grundlage der **Masterplanung Stadt** mit den Varianten in **Anlage 1, S. 8 – 13+27**
  - Städtebaulich spürbare Rückzoomung der Landesstrasse 597 zu einer Ortstrasse innerhalb dieses Areals
  - Erhalt und Verankerung großzügiger grüner Freiraumbereiche innerhalb des zukünftigen Stadtteiles unter Einbeziehung der um die Kasernen liegenden städtischen Grundstücke
  - Innovative städtebauliche Entwicklung mit Modellcharakter und hochwertige Gestaltung des Stadtbildes und der öffentlichen Räume bei bedarfsgerechter, landschafts- und umweltverträglicher Überplanung der Gesamtflächen zu nachhaltigem Wohnbauland, Dienstleistungsflächen, Mischgebietsflächen, Gewerbeflächen und Freizeitflächen. Siehe hierzu auch **Anlage 1, S. 27**. Die Ausweisung eines **GI** (Industriegebiet) wird ausgeschlossen.
  - Innovative – an zukunftsweisende und nachhaltige Wohngebiete angepasste – innere Erschließungssysteme (**z.B. vgl. Anlage 1, S. 20**) unter Verzicht auf zwanghafte Erhaltung der bestehenden Infrastruktur aus den 50-er Jahren, da entwurfshemmend.

- 3.) Die Verwaltung wird beauftragt eine neue Machbarkeitsstudie auf Grundlage der vorgenannten städtebaulichen grundlegenden Planungsziele erarbeiten zu lassen. Diese Machbarkeitsstudie hat zur Umsetzbarkeit der auf **S. 15 bis 20** der in **Anlage 1** dargestellten Zielvorgaben Stellung zu beziehen.

Hierbei hat die Machbarkeitsstudie mehrere Nutzungskonzeptionen des Gesamtareales vorzustellen, die sich an der vorstehend unter Ziff. 2 genannten strategischen Zielsetzung orientiert. Die Kosten zur Erstellung der Machbarkeitsstudie teilen sich wie bisher Stadt und BlmA zur Hälfte.

- 4.) Die Verwaltung wird beauftragt zur Vorbereitung der Machbarkeitsstudie eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen, anlässlich derer die Bevölkerung ihre Vorstellungen zur zukünftigen Art der Nutzung des neuen Stadtteiles vorstellen kann. Die Ergebnisse dieser Bürgerpartizipation sind auf Machbarkeit im Rahmen der unter Ziffer 3 genannten Machbarkeitsstudie zu überprüfen.

#### Erläuterungen:

##### A.) Rückblick:

Beginnend im Jahr 2009 fanden erste Gespräche zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Schwetzingen über die zukünftige Nutzung der bisher militärisch genutzten Flächen im Stadtgebiet statt. In der Sitzung des Technischen Ausschusses im Oktober 2010 wurde die Erstellung einer Machbarkeitsstudie beschlossen, anhand derer die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Kasernenbereiche der Kilbourne - Kaserne und der Tompkins Barracks untersucht wurde. Im Hinblick auf die frühere Verfügbarkeit der Grundstücksflächen des Kilbourne - Areales und auf Grund des Wunsches von Furu mbH und BlmA wegen rascher Vermarktbarkeit legte die Machbarkeitsstudie zunächst den Schwerpunkt auf das Flächenareal der Kilbourne - Kaserne.

Diese Machbarkeitsstudie bestätigt die Möglichkeit der Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich der Kilbourne - Kaserne. Zur Vermeidung einer städtebaulichen Enklave - Situation (**Anlage 1, S. 4**) und folgerichtig ausgehend von dem städtebaulichen Ziel der Anbindung dieser Wohnbauflächen an den Stadtteil „Hirschacker“, sowie dem dortigen zukünftigen S-Bahn-Anschluss, erfolgte die vorbereitende Untersuchung dieser Verbindungsmöglichkeit unter naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten. Diese Untersuchungen mussten ablauf-, vegetations- und artenschutztechnisch langfristig angelegt werden und dauerten ca. 1 Jahr.

Am Ende des Untersuchungszeitraumes stellte sich heraus, dass die Absicht der Anbindung der Flächen der Kilbourne - Kaserne an den Stadtteil „Hirschacker“, verbunden mit der Anbindung an den dort zukünftigen S-Bahn-Anschluss, aus artenschutzrechtlichen Gründen wegen des Vorkommens einer großen, seltenen und hochgeschützten Population der „Bechsteinfledermaus“ nicht umsetzbar sein wird.

##### B.) Neues Entwicklungskonzept Gesamtareal – neuer Stadtteilgedanke:

Im Februar 2013 wurden die Tompkins Barracks an die BlmA zurückgegeben, sodass seit diesem Zeitpunkt die Möglichkeit zur Überplanung der Flächen der Tompkins Barracks besteht.

Auf Grundlage der bisher beschriebenen Erkenntnisse der Nichtanbindungsmöglichkeit an den Stadtteil Hirschacker **untersuchte und fertigte die Stabstelle Städtebau in einer neuen übergeordneten Betrachtungsweise während der letzten Monate ein ganz neues Entwicklungskonzept zur Schaffung eines städtebaulichen Gesamtareales mit der städtebaulichen Rückzoomung der L 597 und unter zusätzlicher Einbeziehung städtischer Flächen.**

→ **Wesentliche Schlüssel zum Gelingen dieses neuen Konzeptes waren:**

- Die städtebauliche Rückzoomung der trennenden Landesstrasse 597 und deren Rückgestaltungsmöglichkeiten zu Ortstraßencharakter. (**Anlage 1, S. 8 - 12**).

*Der Vollständigkeit halber sei hier nochmals erwähnt, dass im Vorfeld auch eine Umfahrung des Kilbourne - Areales und eine Untertunnelung der Landstraße 597 untersucht wurden, die aus naturschutzrechtlichen und wirtschaftlichen Erwägungen wieder verworfen wurden. Siehe hierzu **Anlage 1 nach der Seite 7**.*

- Die Einbindung umliegender städtischer Flächenpotentiale (ca. 10 ha), die sowohl ausgleichsflächentechnisch, naturschutzrechtlich und grünplanerisch, als auch städtebaulich - durch Schaffung neuer bebaubarer Flächen innerhalb der Tompkins Barracks - maßgeblich zum Erfolg des neuen Konzeptes „Gesamtareal“ beitragen. (**Anlage 1, S. 27 und Vorteile/Nachteile S. 29-31**).

Dieses neue Entwicklungskonzept sieht vor, dass durch Zusammenlegung der beiden Konversionsflächen unter Einbindung von städtischen Flächen ein ganz neuer Stadtteil geschaffen werden kann, der über eine ähnliche Größe wie der Stadtteil Hirschacker verfügen wird (**Anlage 1, S. 13**). Bei ausschließlicher Verwendung der BImA-Flächen beträgt das Größenverhältnis ca. 10 % im Vergleich zur aktuell bebauten Stadfläche. Nimmt man nun die städtischen Flächen hinzu ergeben sich daraus ca. 12 %. Nach Auffassung der Verwaltung und des Lenkungskreises Konversion stellt die planerische Entwicklung eines neuen Stadtteiles aufgrund der vergleichbaren Größe der zur Verfügung stehenden Flächen mit dem Stadtteil „Hirschacker“ die **deutlich vorzugswürdigere Variante** zur städtebaulichen Entwicklung des Kasernenareales im Gegenzug zu der bislang angestrebten Planungs idee dar.

Mit der Entwicklung eines eigenen neuen Stadtteiles lässt sich das Ziel hochwertiger und innovativer städtebaulicher Entwicklung besser verwirklichen. Denn die Verbindung der beiden Konversionsflächen unter Einbeziehung städtischer Flächen ergibt die Möglichkeit zur Entwicklung eines innovativen und hochwertigen Gesamtareals mit für die Bevölkerung direkt erlebbaren Freiraumflächen- und Grünflächen, die sie sich zudem landschaftsplanerisch sehr nachhaltig gestalten lassen.

Hierbei ist bzw. lässt sich der Stadtteil exzellent an die Innenstadt sowohl für motorisierten Fahrverkehr, als auch über das bereits heute vorhandene Radwegenetz anbinden. Dieses Radwegenetz lässt sich mit nicht allzu großem Aufwand mittels einer zukünftig möglichen weiteren Anbindung auf der Ostseite der Tompkins Barracks sogar noch perfektionieren. Auf diese Weise können die Nord- und Oststadt und Plankstadt direkt angebunden werden. Wegen der Einzelheiten wird auf **Anlage 1, hier insbesondere Radwegeanschlüsse Bestand und Planung S. 14** verwiesen.

Die Kasernen-Areale werden durch die östlich und westlich verlaufenden Bahnstrecken erheblich lärmbelastet (**Anlage 1, S. 8-11 und Lärmkarte Bahn S.24**). Die Vermarktungsmöglichkeiten der Flächen insgesamt, insbesondere aber der Wohnbauflächen werden stark von Lärminderungsmaßnahmen abhängen, die nur in aktiver Form eine empfehlenswerte Verbesserung darstellen.

Auch hier wird die Einbringung städtischer Flächen von entscheidender Bedeutung (Flächenverbrauch) sein um solche aktiven, landschaftlich und grünplanerisch optimal gestalteten Lärmschutzmaßnahmen zu ermöglichen. Denkbar sind beispielsweise auf beiden Arealen dünenhafte Erdwälle, naturverträglich gestaltet und bepflanzt, die sogar – eingebunden in ein entsprechendes Landschaftskonzept mit einer eventuellen Freizeitnutzung – durchaus mit Fußgängerwegen für den Menschen begeh- und erlebbar ausgebildet werden können (ähnlich Landschaftsgestaltung über Tunnel B 535) - (**vgl. Anlage 1, S. 27 – Grünflächen - Freizeitnutzung**).

### C.) Auftragsinhalte an die neue Machbarkeitsstudie:

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Durchführung einer neuen und erweiterten Machbarkeitsstudie gerichtet auf die Klärung und Verifizierung der Entwicklung des Gesamtareales zu einem neuen Stadtteil. Hierbei sind sämtliche der in **Anlage 1** abgebildeten und aufgelisteten Grundlagen untersuchungstechnisch mit einzubeziehen.

Hierbei sind jedoch dem Gutachter (Ersteller Machbarkeitsstudie) – da eine konkrete Verortung der zukünftigen unterschiedlichen Nutzungsarten (Wohnnutzung / Mischgebietsnutzung / gewerbliche Nutzung /Freizeitnutzung) noch nicht abschließend vorgenommen werden kann –, weitere Anforderungen und Wunschvorstellungen des Stadtrates für die geplante Stadtteilentwicklung vorzugeben. Diese denkbaren Zielvorgaben sind in der als **Anlage 1** beigefügten Handreichung des Lenkungskreises Konversion abgebildet (**insbesondere auf den S. 15 – 20**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gerade deshalb soll im Rahmen einer bürgerschaftlichen Partizipation am Planungsprozess eine Sammlung, Klärung und Erörterung von Nutzungsvorstellungen der Bevölkerung ergänzend und vorbereitend herbeigeführt werden. Diese Ergebnisse sollen Teil der Untersuchung der Machbarkeitsstudie werden.

### D.) Kommunalpolitische Steuerung der Inhalte – Abläufe – Qualitäten, Vermarktungsentwicklung und Partnerschaften möglich:

Die Ergebnisse der einzuholenden Machbarkeitsstudie auf Grundlage der vorliegenden Handreichung werden den Stadtrat in die Lage versetzen, Entscheidungen zur konkreten Verortung der einzelnen Nutzungsbereiche zu treffen und Vorgaben und Entscheidungen zu fällen, die sich mit der zukünftigen städtebaulichen Struktur des Stadtteiles, vor allem dessen Qualität befassen. Hierbei soll die Zusammenstellung denkbarer Zielvorgaben (**vgl. Anlage 1 S. 15 – 20**) für das Ratsgremium einen Anhaltspunkt dessen bieten, was der Stadtrat als Träger der Planungshoheit einfordern könnte bzw. möchte.

**In diesem Zusammenhang steht auch die Frage, ob die Stadt zukünftig vollständig oder auch nur teilweise von ihrem Recht zum Ankauf der zu entwickelnden Grundstücksflächen Gebrauch macht.**

Die Möglichkeit zum Ankauf und zur eigenen Entwicklung und zukünftigen eigenen Vermarktung der Grundstücksflächen ist bei der weiteren Beschlussfassung auch zum Inhalt der zukünftigen Planung (zur Qualität des Stadtteils) in den Fokus zu nehmen, zumal hiervon nicht nur im allgemeinen die Vermarktbarkeit und damit die Nutzung der Grundstücksflächen abhängen wird, sondern bei eigener Eigentümerstellung städtische Handlungsziele zum Beispiel bei der zukünftigen Nutzung von Grundstücken weit besser berücksichtigen kann, als dies bei bloßer planungsrechtlicher Vorgabe möglich sein wird.

Für die Stadt Schwetzingen besteht jetzt die große Chance mit dem ihr eigenen Pioniergeist ein neues Zeichen zu setzen, die städtebauliche Qualität mit Innovation auf Rang Nr. 1 zu setzen und die Vermarktungschance nicht aufgrund Schnelligkeit – sondern auf Grund Nachhaltigkeit spürbar zu steigern.

#### Anlagen:

Anlage 1 = Handreichung Gesamtareal, Konzeption durch Stadt (32 Seiten) TA 28.11.2013

Anlage 2 = Protokoll Arbeitskreis Konversion vom 02.10.2013

**Die Anlagen wurden bereits zur TA-Sitzung am 28.11.2013 versendet.**

Oberbürgermeister:



Amtsleiter:



Sachbearbeiter/in: