

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0322/2014/BV

Datum:
31.10.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village –
östlich der Römerstraße, 1. Teil
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur
öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	20.11.2014	Ö	() ja () nein () ohne	
Konversionsausschuss	26.11.2014	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	18.12.2014	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- *Der Bezirksbeirat Südstadt und der Konversionsausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*
- *1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Südstadt – Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil und die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.10.2014.*
- *2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.10.2014 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*
- *3. Der Gemeinderat beschließt die Begründung ebenfalls in der Fassung vom 30.10.2014.*
- *4. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) deren öffentliche Auslegung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen: Geotechnik, Grundwasser, Geotopschutz, Regenwasserversickerung, Lärm/ Schallschutz, Artenschutz, Energie, Bäume, Grünanlagen Baumbestand, Vögel und Fledermäuse, Spielplatz, Nachverdichtung, Verkehr, Erweiterung Fläche für Gemeinbedarf, bebaubare Fläche, Einfriedung, Verkleinerung Parkfläche.*
- *5. öffentlich ausgelegt werden sollen auch die zur Planung vorliegenden Gutachten mit folgenden umweltrelevanten Informationen:*

Art der vorliegenden umweltbezogenen Information	Urheber	Thematischer Bezug
1 – Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange		
1.1	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt	Lärmschutz
1.2	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Geotechnik, Grundwasser, Geotopschutz
1.3	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie	Regenwasserversickerung, Schallschutz, Artenschutz, Energie
1.4	Landschafts- und Forstamt	Bäume
1.5	Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué	Grünanlagen Baumbestand, Vögel und Fledermäuse
1.6	IHK Rhein-Neckar	Verkehr
2 – Fachgutachten		
2.1	WSW & Partner	Schalltechnisches Gutachten
2.2	Dipl.-Biol. Brigitte Heinz	Fledermausgutachten
2.3	bioplan	Bio-ökologisches Gutachten
2.4	IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH	Geotechnischer Bericht
2.5	Eiling Ingenieure	M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung
2.6	Eiling Ingenieure	MTV Bestandserfassung, ergänzender Baumbestand
2.7	Eiling Ingenieure	M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, Oktober 2013
2.8	PTV Oktober 2014	Ermittlung der Stellplatzbelegung in der Kirschgartenstraße, Stand: 08.2014
2.9	Amt 67	Erfassung des Baumbestandes; hier: Schlussbericht
2.10	L.A.U.B.	Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung
3 – Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeit		
3.1	Bürgerinformationsveranstaltung	Grünflächen und Bäume Lärm/ Lärmschutz, Spielplatz, Nachverdichtung, Verkehr, Erweiterung Fläche Gemeinbedarf, überbaubare Fläche, Einfriedung
3.2	Leserbrief	Nachverdichtung, Grünflächen, Bäume, Lärmschutz, Schadstoffe
3.3	Stadtteilverein	Spielplatz, öffentliche Grünfläche, Baufelder, Nutzung
3.2	Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen	Bäume, Reduzierung Parkfläche

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Gutachten	ca. 27.500
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Teilhaushalt Konversion	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die bestandsorientierte Entwicklung des Gebietes. Nachdem die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf für die Ausarbeitung der vorliegenden Entwurfsfassung dienen, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

Begründung:

Ausgangslage

Mit dem Abzug der Amerikaner steht in der Südstadt ein insgesamt zirka 44 Hektar großes Areal einer Konversionsfläche, die zwischenzeitlich in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilien übergegangen ist, zur Planung zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wurde ein Nutzungskonzept erstellt und bildete die Grundlage für weitere Vertiefungen in einem nächsten konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. 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). Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (Wohnungen) stehen größtenteils leer. Lediglich die beiden Gebäude Nummer 3733 und 3735 wurden zwischenzeitlich durch das Studentenwerk Heidelberg für 10 Jahre gemietet und werden als Wohnheimplätze für Studierende genutzt.

Durch die anstehende Umnutzung der Militärf Flächen zu zivilen Nutzungen entsteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Bebauungsplanverfahren soll daher zunächst für den Bereich der bestandsorientierten Entwicklung aufgestellt werden.

Planungsinhalte

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das Teilgebiet MTV-Ost-Süd eine „bestandsorientierte Entwicklung“ mit dem Ziel allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Mietwohnungen im preisgünstigen und mittleren Segment entsprechend des vom Gemeinderat beschlossenen wohnungspolitischen Konzeptes. Zusätzlich sollen an der Römerstraße Angebote für studentisches Wohnen geschaffen und die beiden vorhandenen Bürogebäude auch weiterhin als Bürogebäudenachgenutzt werden, dieser Bereich wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die vorhandene Grünfläche wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Planungsrechtliche Situation / Verfahrensstand

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.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 16.07.2014 im Heidelberger Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Stadteilgesprächs am 29.07.2014 in der Hoffnungskirche, Feuerbachstraße 4, Heidelberg, durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen vom 21.07.2014 bis einschließlich 15.08.2014 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Zu dem Bebauungsplanvorentwurf wurden seitens der Bürgerschaft eine Vielzahl an Fragen vorgetragen und mehrere Themenbereiche auch durchaus kontrovers diskutiert. Das Protokoll zur Bürgeranhörung ist als Anlage 5 der Beschlussvorlage beigefügt. Die Auswertung der Stellungnahmen ist im Kapitel 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Ein

unterschiedliches Meinungsbild bestand in der Bürgerschaft insbesondere zu der Frage einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet. Einige Bürger sprachen sich für eine Nachverdichtung und einige dagegen aus.

Der Sinn und die Funktion der frühzeitigen Bürgerbeteiligung besteht in erster Linie darin, dass die planende Gemeinde möglichst viele Informationen zu dem Planverfahren zusammenträgt und somit zu einem umfassenden Abwägungsmaterial gelangt. Hierdurch soll die Qualität der Planung insgesamt verbessert werden. Sofern sich innerhalb dieses Prozesses unterschiedliche Vorstellungen hinsichtlich der Ziele der Planung ergeben, die sich gegenseitig ausschließen, muss die Gemeinde im weiteren Verfahren darüber entscheiden.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen an den im Masterplan formulierten Zielen festzuhalten und in diesem Bereich keine Nachverdichtung vorzusehen.

Des Weiteren wurde die Festsetzung der Chapel als Gemeinbedarfsfläche und des daneben liegenden Kinderspielplatzes kritisch hinterfragt, da für diesen Bereich noch keine konkreten Vorstellungen über die zukünftige Nutzung vorliegen. Dies wurde auch in der schriftlichen Stellungnahme des Stadtteilvereins Südstadt vorgetragen.

Diese Kritik ist nicht unberechtigt. Derzeit liegt noch keine verfestigte Vorstellung über die Entwicklung vor. Die Verwaltung schlägt daher vor, diesen Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans vorerst heraus zu nehmen, bis die Frage geklärt werden konnte. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Vorentwurfs erstellt wurde. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs wird zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen.

Mit Schreiben vom 17.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die vorgebrachten Hinweise wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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. Auch die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfasst nur den ersten Teilbereich von Mark-Twain-Village, der im Masterplan für eine bestandsorientierte Entwicklung vorgesehen ist. Für weitere Teilflächen werden aktuell Qualifizierungen durchgeführt. Es ist vorgesehen die Detaillierungen der einzelnen Teilflächen in einem nachfolgenden Rahmenplan zusammen zu führen, der dann die städtebauliche Grundlage für den Gesamtplan bildet. Aus diesem Grunde beinhaltet der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch schon eine örtliche Bauvorschrift, die die Gesamtentwicklung berücksichtigt. So sind zum Beispiel die Regelungen zu Werbeanlagen bereits im Hinblick auf den nördlich der Rheinstraße geplanten Nahversorger formuliert und sollen eine stadtbildverträgliche Entwicklung sicherstellen.

Beteiligung Bezirksbeirat Südstadt

Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 20.02.2013 beteiligt. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen des Offenlagebeschlusses.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Sonderfläche für militärische Einrichtungen dargestellt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird (§ 8 Absatz 2 BauGB), muss er für die erforderliche Darstellung durch den Nachbarschaftsverband geändert werden. Dies erfolgt gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren.

Kosten

Die bisherigen, für Gutachten aufgewendeten Kosten betragen ca. 27.500 €. Es ist der Umweltbericht, das Fledermausgutachten, das bio-ökologische Gutachten und der geotechnische Bericht in den Kosten enthalten. Es wurden nicht die Kosten berücksichtigt, die bereits im Rahmen des Masterplans und den Vorbereitenden Untersuchungen entstanden sind.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

- | | | |
|--------------|---|---|
| SL 5
SL 6 | + | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen.
Begründung:
Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände in integrierter Lage. |
| WO 1
WO 2 | + | Wohnraum für alle, mehr preiswerten Wohnraum sichern und schaffen,
Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt.
Begründung:
Durch die Konversion der früher für die Unterbringung von Angehörigen der US-Army genutzten Liegenschaft entsteht in günstiger Lage durch die Umsetzung des Baulandmanagements auch neuer preisgünstiger Wohnraum. |
| MO 7
MO 6 | + | „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern.
Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr
Begründung:
Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich in integrierter Lage im Stadtteil Südstadt inmitten eines Gebiets mit guter ÖV-Erschließung. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 30.10.2014
A 02	Entwurf der Begründung mit Datum vom 30.10.2014
A 03	Konzeptplan vom 30.10.2014
A 04	Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB vom 28.10.2014
A 05	Protokoll Bürgeranhörung und weitere umweltbezogene Stellungnahmen
A 06	WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, 22. September 2014
A 07	Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausgutachten, August 2014
A 08	bioplan, Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
A 09	IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014
A 010	Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung 9. Juli / 29. August 2013
A 11	Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung, ergänzender Baumbestand; Juli 2014
A 12	Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, Oktober 2013
A 13	Erfassung des Baumbestandes, hier: Schlussbericht des Amtes 67
A 14	PTV, Ermittlung der Stellplatzbelegung in der Kirschgartenstraße, Stand: 08. Oktober 2014