

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 07. Januar 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	20.11.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	26.11.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.12.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 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.

Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 20.11.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 20.11.2014

1 **Bebauungsplan Mark-Twain-Village - Südost**

Beschlussvorlage 0322/2014/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Saal ausgehängt.

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt erläutert ausführlich den Inhalt der Vorlage und verweist zusätzlich auf die zahlreichen Anlagen zu dieser, die unter anderem umfangreiche Gutachten zu allen relevanten Themen beinhalten.

Nach dem Vortrag von Herrn Rebel werden von den Mitgliedern des Gremiums Fragen und Anmerkungen bezüglich der Ausklammerung der Chapel und des Spielplatzes, Festlegung von Geschossflächenzahlen oder vorzugsweise der Traufhöhen, Spielflächen zwischen den Häusern, Neupflanzung von Bäumen sowie möglichem Abriss von bestehenden Gebäuden zu einem späteren Zeitpunkt und eventuellen Neubauten vorgetragen, zu denen Herrn Rebel Stellung nimmt.

Ein Thema, das den Bezirksbeirätinnen und Bezirksbeiräten besonders am Herzen liegt ist der unbedingt nötige Abriss der bisherigen Umzäunung der Grundstücke in der Kirschgartenstraße. Auch die Stadtteilvereinsvorsitzende Dr. Röper bittet darum, textlich festzulegen, dass die bisherigen Zäune in der Kirschgartenstraße verschwinden, damit das Erscheinungsbild des neu zu gestaltenden Wohngebietes keinen Ghettocharakter aufweise. Ein Wunsch, der von Bezirksbeirätin Baisch vorgetragen wird, ist, festzuschreiben, dass nach Abriss der bisherigen Zäune künftig nur Hecken als Einfriedung genehmigt werden sollen.

Herr Rebel antwortet hierauf, Ziel sei es, die zur Diskussion stehende Konversionsfläche in den Stadtteil zu integrieren. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kirschgartenstraße befänden sich jedoch unterschiedlichste Zäune und Einfriedungen der Grundstücke. Daher sei es seiner Meinung nach auch nicht sinnvoll, den künftigen Eigentümern im Mark-Twain-Village Südost genau vorzuschreiben, wie sie ihr Grundstück einzugrenzen haben. Mit der Vorgabe, dass Zäune nicht höher als 1,20 Meter und nur aus bestimmten Materialien zugelassen seien (siehe Ausführungen hierzu in der Anlage 02 zur Drucksache 0322/2014/BV, Seite 28 und 29), sei dieses Thema aus seiner Sicht ausreichend reglementiert.

Zum Ende der Diskussion über dieses Thema stellt Bezirksbeirätin Baisch folgenden

Antrag:

Der Bezirksbeirat Südstadt fordert die Verwaltung auf, die bestehenden Zäune in der Kirschgartenstraße entlang des Mark-Twain-Villages bestehend aus Sandsteinsockel und Metallstäben abzureißen, um eine offene Planung unter Einbeziehung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu ermöglichen.

Herr Schmidt lässt über diesen Antrag abstimmen:

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Abschließend zu diesem Tagesordnungspunkt lässt Herr Schmidt über den **Beschlussvorschlag** der Verwaltung mit Ergänzung (durch den soeben beschlossenen Antrag) abstimmen:

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Südstadt (Ergänzung beziehungsweise Arbeitsauftrag fett dargestellt):

Der Bezirksbeirat Südstadt empfiehlt 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

6. Die Verwaltung wird aufgefordert, die bestehenden Zäune in der Kirschgartenstraße entlang des Mark-Twain-Villages bestehend aus Sandsteinsockel und Metallstäben abzureißen, um eine offene Planung unter Einbeziehung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu ermöglichen.

gezeichnet
Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung
und Arbeitsauftrag
Ja 6 Enthaltung 1

Sitzung des Konversionsausschusses vom 26.11.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses am 26.11.2014:

3 **Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0322/2014/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Erster Bürgermeister Stadel stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Frau Klein vom Stadtplanungsamt erläutert den Bebauungsplan mithilfe einer Power-Point-Präsentation, die der Drucksache 0322/2014/BV beigelegt ist.

Auf das Beratungsergebnis des Bezirksbeirates Südstadt vom 20.11.2014 wird verwiesen. In dieser Sitzung wurde der Beschlussvorschlag um folgenden Punkt 6 ergänzt:

6. Die Verwaltung wird aufgefordert, die bestehenden Zäune in der Kirschgartenstraße entlang des Mark-Twain-Villages bestehend aus Sandsteinsockel und Metallstäben abzureißen, um eine offene Planung unter Einbeziehung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu ermöglichen.

Erster Bürgermeister Stadel teilt hierzu mit, dass dieser Punkt 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sei. Ziel der Verwaltung sei, die Zäune nicht dauerhaft erhalten zu wollen. Ob jedoch ein Abriss einfach möglich sei, müsse noch geklärt werden. Dies hänge auch mit den Bäumen zusammen, die durch den Bau der Zäune bereits geschädigt seien, sodass mit weiteren Schäden der Bäume beim Abriss zu rechnen sei. Insofern schlägt Erster Bürgermeister Stadel vor, diesen Punkt nicht abzustimmen und während der Offenlage bis zum Satzungsbeschluss zu klären.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Antrag**:

Folgender Satz in der Begründung auf Seite 28 unter Punkt 8.3.2 Einfriedungen ist zu streichen: „Die Gestaltung soll sich an den im Gebiet vorherrschenden Sandsteinsäulen mit Stahlstäben orientieren.“

Er lese diesen Satz so, dass in irgendeiner Weise die Zäune zu reproduzieren seien.

Weiter merkt er an, dass auf Seite 8 unter Punkt 4.1 Siedlungsstrukturkonzept aufgeführt sei:

*„Im **Städtebaulichen Leitplan** ist das Plangebiet als in überwiegend offener Bauweise dargestellt.*

*Der **Baudichteplan** des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt eine "überwiegend geschlossene Bauweise",..... vor.“*

Dieser Widerspruch müsste ausgeräumt werden. Nur eins könne richtig sein.

Unter Punkt 4.4 Umweltplan (Seite 9) werde unter dem Teilplan 2 auf die hohe Schall- und auch Stickstoffoxidemissionen hingewiesen. Er möchte darauf hinweisen, dass nur in Bezug auf die Schallbelastung Maßnahmen vorgesehen seien, in Bezug auf die Stickstoffoxidemissionen jedoch keine. Solche Maßnahmen könnten seiner Meinung nach im Bebauungsplan getroffen werden.

Ferner bezweifle er die unter Punkt 5.5 Ver- und Entsorgung (Seite 11) gemachte Aussage, dass das Kanalsystem in marodem Zustand sei. Dies bittet er zu klären.

Unter Punkt 6.4 Verkehrs- und Parkierungskonzept (Seite 13) sei eine Aufschlüsselung in Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr angegeben und etwas später, dass eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt werde. Er bittet diese, sofern sie vorlegbar sei, den Stadträtinnen und Stadträten zur Verfügung zu stellen. Insbesondere interessiere ihn, ob der Durchgangsverkehr durch die Stadt oder den Stadtteil sei.

Unter dem gleichen Punkt fehle ihm außerdem die Aussage, dass viele Bürger einen Rückbau der Römerstraße gewünscht haben.

Er stellt daher den **Antrag**:

Auf Seite 14 soll die zweitletzte Aufzählung: „*Gestaltungsmöglichkeiten bei Veränderungen in der Zukunft*“ ergänzt werden um: „..., **Rückbau wird angestrebt**“

Stadträtin Marggraf meint, dass die Römerstraße nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sei.

Frau Klein vom Stadtplanungsamt teilt mit, dass die Römerstraße zwischen den Bordsteinkanten unangetastet bleibe. Dies stehe nicht in der Planung. Vorgesehen sei, die Spuren zu verschmälern und einen Parkstreifen vorzusehen. Ansonsten müsse die Römerstraße aufgrund ihrer Verkehrsmenge in ihrem Querschnitt so bleiben.

Erster Bürgermeister Stadel lässt über die **Anträge** von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz **abstimmen**:

Folgender Satz in der Begründung auf Seite 28 unter Punkt 8.3.2 Einfriedungen ist zu streichen: „Die Gestaltung soll sich an den im Gebiet vorherrschenden Sandsteinsäulen mit Stahlstäben orientieren.“

Abstimmungsergebnis: mit 10 : 1 : 2 Stimmen beschlossen

Auf Seite 14 soll die zweitletzte Aufzählung: „*Gestaltungsmöglichkeiten bei Veränderungen in der Zukunft*“ ergänzt werden um: „..., **Rückbau wird angestrebt**“

Abstimmungsergebnis: mit 3 : 9 : 2 Stimmen abgelehnt

Dem von Erstem Bürgermeister Stadel zu Beginn des Tagesordnungspunktes genannten Vorschlag, den im Bezirksbeirat Südstadt gefassten Beschlusspunkt 6 nicht zur Abstimmung zu stellen und bis zum Satzungsbeschluss zu klären, wird nicht widersprochen. Somit lässt er über den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit der Streichung des Satzes unter Punkt 8.3.2 der Begründung (fett dargestellt) abstimmen:

Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses:

Der Konversionsausschuss empfiehlt 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. **Unter Punkt 8.3.2 Einfriedungen wird der Satz gestrichen: „Die Gestaltung soll sich an den im Gebiet vorherrschenden Sandsteinsäulen mit Stahlstäben orientieren.“**
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

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung
mit Ergänzung

Sitzung des Gemeinderates vom 18.12.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.12.2014:

9 **Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village – östliche der Römerstraße, 1. Teil hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0322/2014/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner informiert über das Beratungsergebnis des Konversionsausschusses vom 26.11.2014, wonach in der Begründung der Satz „Die Gestaltung soll sich an den im Gebiet vorherrschenden Sandsteinsäulen mit Stahlstäben orientieren.“ gestrichen werden solle.

Erster Bürgermeister Stadel korrigiert die Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses dahingehend, dass der in Punkt 3 der Beschlussempfehlung ergänzte Satz richtig lauten muss: „Unter **Punkt 2.1 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** wird der Satz gestrichen:.....“

Mit der Maßgabe dieser Richtigstellung stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner die Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates:

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. **Unter Punkt 2.1 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird der Satz gestrichen: „Die Gestaltung soll sich an den im Gebiet vorherrschenden Sandsteinsäulen mit Stahlstäben orientieren.“***
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

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen

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 unterschied-

liches 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, ergänzen-der Baumbestand; Juli 2014
A 12	Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schad-stoffsanierung 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
A15	Präsentation KOVA: Bebauungsplan Südstadt-Mark-Twain-Village-östlich der Römerstraße, 1.Teil