

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan Südstadt

"Mark-Twain-Village - Nord"

Nr. 61.32.05.03.04

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand Entwurf vom 16.11.2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A	
Städtebauliche Begründung	
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1. Geltungsbereich	4
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	5
1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.5. Planverfahren	6
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	6
2.1. Einheitlicher Regionalplan	6
2.2. Gültiger Flächennutzungsplan	7
2.3. FNP- Änderungsverfahren	7
3. Einordnung in bestehende informelle Planungen	7
3.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	7
3.2. Modell räumliche Ordnung (MRO)	8
3.3. Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt	9
4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten	9
4.1. Siedlungsstrukturkonzept	9
4.2. Freiflächenstrukturkonzept (FSK)	9
4.3. Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	10
4.4. Umweltplan	10
4.5. Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg	10
4.6. Nahversorgungskonzept für Heidelberg	11
4.7. Klima	12
4.8. Vorbereitende Untersuchungen	12
5. Bestandsaufnahme	13
5.1. Eigentumsverhältnisse	13
5.2. Nutzung und baulicher Bestand	13
5.3. Erschließung	13
5.4. Freiflächen	14
5.5. Ver- und Entsorgung	14
5.6. Denkmalschutz	15
6. Städtebauliche Planungskonzeption	15
6.1. Städtebauliche Ziele	15
6.2. Städtebauliches Konzept	17
6.3. Nutzung	18
6.4. Wohnungspolitisches Konzept	19
6.4.1. Umsetzung Wohnungspolitisches Konzept	19
6.4.2. Gemeinschaftliche Wohnprojekte	20
6.5. Verkehrs- und Parkierungskonzept	20
6.5.1. Straßentypen	21
6.5.1.1. Römerstraße	21
6.5.1.2. Rheinstraße / Parkterrassen	22
6.5.1.3. Elsa-Brandström-Straße	23
6.5.1.4. Kirschgartenstraße	24
6.5.1.5. Wohnwege West	25
6.5.1.6. Wohnwege Ost	26
6.5.2. Fahrradtrasse	27
6.6. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	28

7.	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	30
7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	30
8.	Begründung der Festsetzungen	35
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	35
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	35
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	37
8.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	40
8.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen	41
8.1.5	Flächen für Nebenanlagen und Garagen und Stellplätze	41
8.1.6	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	42
8.1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	43
8.1.8	Versorgungsanlagen	43
8.1.9	Öffentliche Grünflächen	44
8.1.10	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	44
8.1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	45
8.1.12	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen	46
8.1.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	48
8.2	Nachrichtliche Übernahmen	52
8.3	Hinweise	52
8.3.1	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden	52
8.3.2	Grundwasser	52
8.3.3	Energie	53
8.3.4	Artenschutz	53
8.3.5	Wohnungspolitisches Konzept	53
8.3.6	Bestehende Bebauungspläne	54
8.3.7	Bestehende Zauanlagen	54
8.3.8	Lärmschutz	54
8.3.9	Glascontainer	54
8.4	Örtliche Bauvorschriften	54
8.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	54
8.4.2	Anforderungen an Werbeanlagen	55
8.4.3	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	57
9	Verfahren und Abwägung	57
9.1	Aufstellungsbeschluss	57
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	58
9.2.1	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	57
9.2.2	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	58
10.	Durchführung und Kosten	58
10.1	Grundbesitzverhältnisse	58
10.2	Kosten	58
11	Verzeichnis der Gutachten	58

Teil A

Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Konversionsfläche Mark-Twain-Village nördlich der Rheinstraße / Edinsonstraße, westlich der Roebingstraße, östlich der Zengerstraße / der Bahnlinie, südlich der Feuerbachstraße, westlich der Kirschgartenstraße und die Fläche der Chapel.

Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 15,6 Hektar.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Dezember 2013 wurden die letzten Teilbereiche der Konversionsflächen Mark-Twain-Village / Campbell Barracks von den US-Streitkräften in der Südstadt Heidelberg freigezogen.

Das unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitete Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes und stellt als Basis für weitere Planungen den ersten Schritt auf dem Weg zur Schaffung von Baurecht für die Flächen Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks dar. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2013 das Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen.

Am 10.04.2014 wurde der Masterplan Südstadt mit seinen Anhängen vom Gemeinderat beschlossen. Mit dem Beschluss des Masterplans wurde die Basis geschaffen, um die bestehenden Strukturen möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nachnutzen zu können und weiterführende Planungsschritte durchzuführen. Bei der Konkretisierung der einzelnen Entwicklungsbereiche muss die Gesamtidee des Masterplans mit bereichsübergreifende Themen wie z.B. der Schaffung einer Stadtteilmitte durch unterschiedliche Impulse berücksichtigt werden.

Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg ist Bestandteil des Masterplans Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie ‚Wohnen‘ für die Konversion in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden.

Für die Entwicklungsfläche Mark-Twain-Village, nördlicher Teil zwischen Feuerbach- und Rheinstraße mit einer Größe von ca. 10 ha wurde im Herbst 2014 eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung mit 6 teilnehmenden Büros und einer Jury in Anlehnung an ein Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Wettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Das übergeordnete Ziel der Mehrfachbeauftragung war, für einen Wohnstandort ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, das Aussagen zur Bebauung, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes macht und dass der Auftraggeber und das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen umsetzbare Handlungsempfehlungen erhält. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere Aussagen zu einer angemessenen baulichen Dichte und eine Überprüfung der Aussagen des Masterplans zum Bestandserhalt westlich der Römerstraße erwartet. Ebenso sollte bei der zukünftigen Bebauung das Ziel, aus der Römerstraße eine verbindende Stadtstraße zu entwickeln, zugrunde gelegt werden.

Die ausgewählte Arbeit der Bürogemeinschaft Teleinternetcafé GbR Berlin in Zusammenarbeit mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur erfüllte nach Ansicht der Jury die Vorgaben am besten. Daher wurde das Büro mit der weiteren Bearbeitung des

städtebaulichen Entwurfs beauftragt (siehe Kapitel 6.). Die ehemalige Mark-Twain-Schule soll als Schule nachgenutzt werden. Die an die Röblinstraße angrenzenden Flächen sollen von gemeinschaftlich genutzten Wohngruppen bezogen werden. Die ehemalige Chapel soll als Gemeinbedarfsfläche für den Stadtteil genutzt werden.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

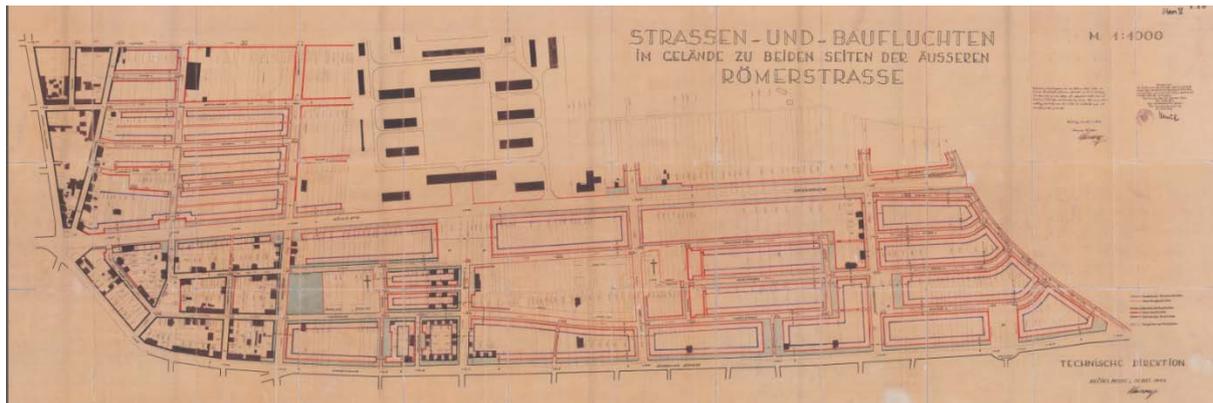
Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 6 und 1 a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,
- die Belange des Bildungswesens
- Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
- die Belange Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und zum Teil brachliegenden Fläche.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Straßen- und Bauflichtensplans im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“ (05.03.00) vom 26.01.1950, der durch den Bebauungsplan geändert und ersetzt wird. Die aus diesem Straßen- und Bauflichtensplan abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.



Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan

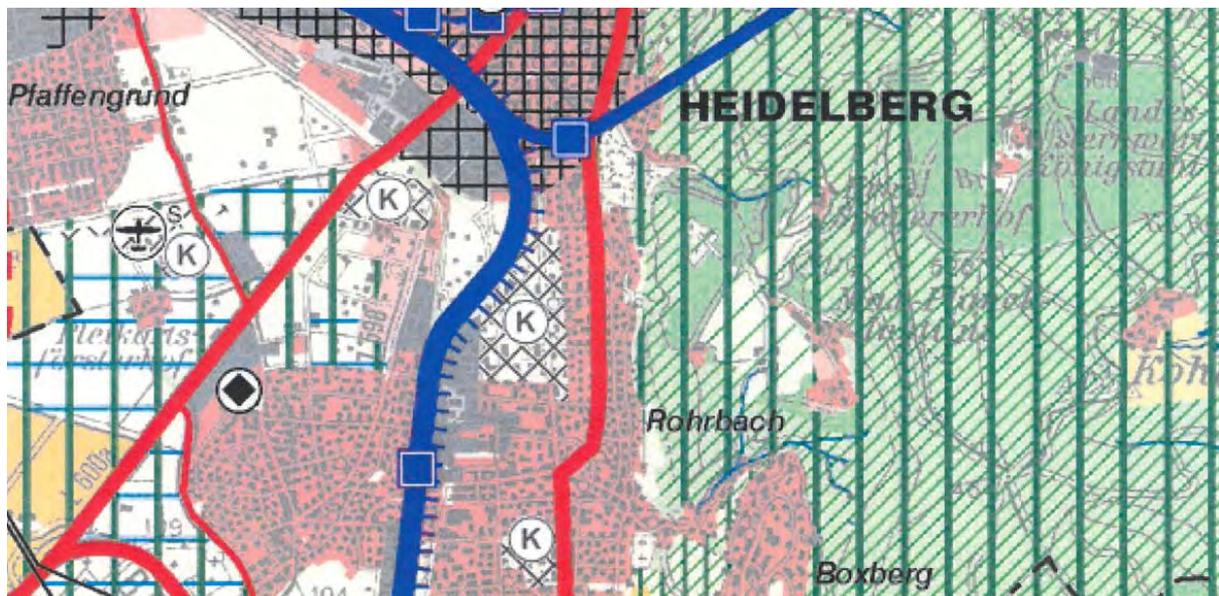
1.5 Planverfahren

Durch die anstehende Umnutzung der ehemaligen Militärfelder zu zivilen Nutzungen entsteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" mit einer Gesamtgröße von ca. 44 ha wurde am 14.03.2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst

Die Weiterführung des Planverfahrens erfolgt für den Teilbereich nördlich der Rheinstraße / Edisonstraße und südlich der Feuerbachstraße.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Einheitlicher Regionalplan



Satzungsentwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand 08/2013

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt die Konversionsfläche Südstadt als Entwicklungsfläche militärische Konversion fest.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.2 Gültiger Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Sonderfläche für militärische Einrichtungen dargestellt.



Ausschnitt FNP 2015 / 2020

2.3 FNP-Änderungsverfahren

Da der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem FNP entwickelt werden soll (§ 8 Absatz 2 BauGB), und die Fläche derzeit als Sondergebiet für militärische Einrichtungen dargestellt ist, muss der FNP durch den Nachbarschaftsverband geändert werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.11.2014 bis 19.12.2014 durchgeführt. Ab der Offenlage erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan, so dass das Entwicklungsgebot eingehalten wird. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsflächen für Schule und kultureller Bedarf, sowie eine Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung (zentrenrelevant) für die Nahversorgung darzustellen.

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebende Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:
Ziel ist es, Bauland sparsam zu verwenden. Es ist eine maßvolle Innenentwicklung gemäß einem städtebaulichen Dichteplan, der soziale, stadtbildpflegerische und stadtklimatologische Gesichtspunkte berücksichtigt, anzustreben. Dabei ist die Aktivierung von Stadtumbaupotenzialen von erheblicher Bedeutung.

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Ziel ist es, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten, damit alle Menschen in der Stadt unbehindert den gesamten Lebensraum erreichen und weitgehend ohne fremde Hilfe benutzen können. Dies ist die Basis einer selbständigen Lebensführung und Grundlage für die Kommunikation zwischen den Menschen und dem Zusammenleben verschiedener Generationen (vgl. Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 28.09.95).

- Zielbereich Wohnen:

Ziel ist das Schaffen und Sichern von preiswertem Wohnraum. Die Stadt strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an. Insbesondere für Haushalte mit durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Einkommen und anderen Benachteiligten am Wohnungsmarkt, die ihren Arbeits- und Lebensmittelpunkt in Heidelberg haben.

- Zielbereich Umwelt:

Ziel ist die Verbesserung der Umweltsituation und der dauerhafte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter anderem soll der Klima- und Immissionsschutz vorangetrieben und dem Trend zur Zersiedelung entgegengesteuert werden.

- Zielbereich Mobilität:

Ziel ist die Förderung umweltfreundlicher Mobilität durch Angebotsverbesserungen und Reduzierung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr. Unter anderem soll mehr Mobilität ohne mehr motorisierten Verkehr gewährleistet und eine "Stadt der kurzen Wege" angestrebt werden.

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen. Dabei hat "für eine nachhaltige Stadtentwicklung die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".



Ausschnitt Modell räumliche Ordnung

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes als Wohngebiet (einschließlich Sondernutzung Wohnen) und Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

3.3 Stadtteilrahmenplan Weststadt/ Südstadt

Der Stadtteilrahmenplan Weststadt/ Südstadt besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1995 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) vom Oktober 2000. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung der Weststadt/ Südstadt und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangige Ziele des Stadtteilrahmenplans sind unter anderem die Eigenständigkeit des Stadtteils zu fördern, die Wegebeziehungen zu verbessern, die Naherholung und Freiflächen sichern, die Schaffung eines Stadtteilmittelpunktes sowie die Aufwertung der Rohrbacher Straße.

In der Abbildung 1 des Stadtteilrahmenplans "Raumordnerische Zielsetzungen für Weststadt/ Südstadt" ist der Bereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dargestellt. Die Römerstraße ist als überörtliche Verkehrsverbindung dargestellt.

In Kapitel 4 „Räumliches Entwicklungskonzept für Weststadt/ Südstadt“ ist die Römerstraße für die Aufwertung als stadtgliedernde Raumachse gekennzeichnet. Auch soll der Bereich um das Evangelische Gemeindehaus, die Kirche und das Englische Institut in seiner Funktion als Stadtteilmittelpunkt gestärkt werden.

4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den "Problemgebieten" der städtebaulichen Entwicklung initiieren. Es besteht aus den beiden Teilkonzepten "Städtebaulicher Leitplan" und dem "Baudichteplan".

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

Der **Baudichteplan** des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt eine "überwiegend geschlossene Bauweise", eine maximale Traufhöhe von 15 m entlang der Römerstraße sowie eine Grundflächenzahl von 0,31 bis 0,4 vor. Ausnahme bildet der Bereich der Schule, der als Fläche für Sonderformen dargestellt ist.

Das Siedlungsstrukturkonzept stellt in seinen beiden Teilkonzepten eine unterschiedliche Bauweise dar, die jedoch in der Begründung hier nachrichtlich übernommen werden müssen.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept (FSK)

Das Freiflächenstrukturkonzept thematisiert die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten. Die öffentlichen Freiflächen stellen zusammen mit den öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen das öffentlich verfügbare Grundgerüst der Stadt dar.

Das Maßnahmenkonzept stellt den Bereich des Bebauungsplans als „Siedlungsstruktur – Bestand“ dar. Die Römerstraße ist als Regelwerk und Gestaltkonzept für stadtstrukturell bedeutsame Straßen / Schlüsselprojekte gekennzeichnet.

Das Gestaltkonzept sieht beidseitig der Römerstraße eine Baumreihe vor.

4.3 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen. Ein wesentlicher Baustein zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die "Stadt der kurzen Wege".

4.4 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1999 fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potenzielle Maßnahmen abgeleitet.

Im Teilplan 1, "Situation Umwelt" ist das Gebiet als „Bereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen“ dargestellt.

Im Teilplan 2, "Probleme und Bindungen" ist der Geltungsbereich als "Siedlungsfläche" dargestellt. Entlang der Römerstraße gibt es hohe bis sehr hohe Schall- und Stickstoffoxidemissionen.

Im Teilplan 3, "Leitbild" ist die Fläche als "Siedlungsbereich" und als "ökologischer Funktionsbereich – Klima-Kaltluftabfluss/Ausgleichsströmungen" dargestellt.

4.5 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Im Kontext der Konversion haben die Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Ende 2012 gemeinsam eine Wohnraumbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Das Gutachten, das von der Firma GEWOS erstellt wurde, ermittelt den zukünftigen gesamtstädtischen Wohnungsbedarf bis 2030 und qualifiziert ihn hinsichtlich einzelner Segmente. Konkrete wohnungspolitische Handlungsempfehlungen sollen helfen, Fehlentwicklungen auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt zu vermeiden und ein optimales Wohnungsangebot sicherzustellen.

Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen, wenn nicht weiterhin neue Wohnungen in Heidelberg angeboten werden können. Mit dem Anstieg der Haushaltszahlen wird auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in unterschiedlichen Marktsegmenten gesamtstädtisch wachsen. Parallel dazu steigt aufgrund des demographischen Wandels der Bedarf an barrierefrei nutzbarem Wohnraum.

4.6 Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Die Südstadt gehört mit gut 4.000 Einwohnern zu den bevölkerungskleinsten Stadtteilen in Heidelberg. Sie grenzt im Norden an die Weststadt und im Süden an Rohrbach. Nach Osten ist der Siedlungsbereich durch den Odenwald begrenzt. Im Westen bildet die Bahnlinie die Grenze der bebauten Flächen der Südstadt. Der Stadtteil besitzt, aufgrund der Siedlungsgeschichte und seiner Größe kein Stadtteilzentrum.

Im Auftrag der Stadt Heidelberg hat die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus Ludwigsburg, 2006 eine umfassende Untersuchung der Einzelhandelssituation in Heidelberg durchgeführt.

2012 wurde für die Stadt Heidelberg ein Nahversorgungskonzept erstellt.

Die einzelnen Prozessschritte bei der Erarbeitung des Heidelberger Nahversorgungskonzeptes (Nahversorgungskonzept für Heidelberg, Stadt Heidelberg 2012) gliedern sich:

1. in die gutachterliche Bewertung durch das Planungsbüro Dr. Acocella,
2. die darauf folgende Bewertung durch die Stadtverwaltung und
3. in die Beteiligung bzw. Einschätzung der Heidelberger Bezirksbeiräte.

1. Das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach hat im Auftrag der Stadt Heidelberg ein „Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, Stand August 2012“ erarbeitet. Ergebnis ist, dass die Südstadt mit einer Verkaufsfläche von rd. 250 m² im kurzfristigen Bedarfsbereich ein sehr geringes und nur rudimentäres Angebot besitzt. Die Bindungsquote (bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet) im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt dabei bei 7%, wobei einzig das Sortiment Nahrungs- / Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) einen Wert über null (11%) aufweist. Der Nahversorgungsanteil von 33% liegt unter Berücksichtigung aller Betriebe deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von rd. 75% bzw. 82%.

2. Nachdem das Planungsbüro Dr. Acocella die nahversorgungsrelevanten Daten erhoben, analysiert und bewertet hatte, wurde in der nächsten Phase auf Grundlage der erhobenen Daten die Nahversorgungssituation in Heidelberg durch die Stadtverwaltung unter Einbeziehung der jeweiligen Fachämter mit folgendem Ergebnis bewertet: In dem Stadtteil sind lediglich ein kleines Lebensmittelgeschäft und ein Bäcker vorhanden und die Südstadt ist damit unterversorgt. Aufgrund der Siedlungsstruktur und einer verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl erfüllt der Stadtteil nicht die Standortanforderungen heutiger, leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe. Aus dem Stadtteil sind Kaufbeziehungen in das übrige Stadtgebiet zu beobachten. Insbesondere die nahversorgungsrelevanten Angebote in den benachbarten Stadtteilen Rohrbach und Weststadt übernehmen wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Südstadt. Dabei fallen die Verflechtungen nach Rohrbach etwas größer aus, als in die Weststadt. Dennoch liegen in der Südstadt weite Teile der Wohnbevölkerung außerhalb eines optimalen fußläufigen Versorgungsradius. Durch den erfolgten Truppenabzug der US-Streitkräfte werden in der Südstadt Flächen frei. Diese Konversionsflächen bieten ein hohes Potenzial für zusätzliche Wohnungen und damit für eine Erhöhung der Bevölkerungszahl. Diese Entwicklung beinhaltet die Chance, ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot aufzubauen. Das Nahversorgungsangebot in der Südstadt ist weit unterdurchschnittlich zu werten. Es wird empfohlen, zum Aufbau einer funktionsadäquaten Nahversorgungsstruktur die nahversorgungsrelevanten Interessen der Bürger des Stadtteils Südstadt in den Konversionsflächenprozess einzubringen. Dabei muss intensiv und aktiv darauf eingewirkt werden die zukünftige Nahversorgungssituation zu verbessern und diese nach Aufbau zu stärken.

Die Wirtschaftsförderung bringt diese Position in den Konversionsprozess ein und empfiehlt die planerische Ausweisung eines Nahversorgungszentrums mit ausreichenden Flächen für einen Vollversorger, Fachgeschäften und weiteren ergänzenden Angeboten für ein Stadtteilzentrum mit integrierter Wirkung für den gesamten Stadtteil.

3. Durch das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung wurden die in den beiden ersten Prozessschritten erzielten Aussagen und Ergebnisse in den einzelnen Bezirksbeiräten der Stadt Heidelberg vorgestellt. Der Bezirksbeirat Südstadt gab folgende Rückmeldungen hinsichtlich Bewertungen Empfehlungen / Anregungen / Wünsche zum Stadtteil Südstadt:

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot: kein adäquates Nahversorgungsangebot vorhanden, Rudimentäre Deckung des Grundbedarfs durch effata-Weltladen

Städtebau und Gestaltung: Verbesserungspotenzial durch die freiwerdenden Konversionsflächen, Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsangebotes, im Zuge des Konversionsprozesses

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze, besondere Angebotsformen: Wiederbelebung des Südstädter Wochenmarktes

4.7 Klima

Im Klimagutachten der Stadt von 1995 (KARRASCH, ÖKOPLANA 1995) ist das Gebiet als Wirkungsraum eingestuft mit folgenden Planungsempfehlungen:

Für die Südstadt ist von Bedeutung, dass der bodennahe Luftaustausch zwischen den einzelnen Wirkungsräumen und den zugeordneten Ausgleichsräumen erhalten bleibt. Von wesentlicher Bedeutung ist der dauerhafte Erhalt der Kleingartenanlage zwischen Nato-Hauptquartier und Kirchheimer Weg als Freizone. Sie stellt zusammen mit dem angrenzenden Sportgelände eine klimaökologisch wirksame Durchlüftungszone dar.

In der Fortschreibung des Klimagutachten 2015 der Stadt von 1995 von GEO-Net Umweltconsulting GmbH und Ökoplana in Zusammenarbeit mit Professor Doktor G. Groß ist das Gebiet als Südstadt Wirkungsraum 4 mit folgenden Planungsempfehlungen eingestuft:

Für das Gebiet der Campbell Barracks und des Mark-Twain-Village sollte die Bebauung nicht weiter verdichtet werden, um die bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern. Hierbei kann auf kleinräumige Maßnahmen zurückgegriffen werden, die auch in den Nachstunden das Klima vorteilhaft beeinflussen. Dazu zählen Entsiegelungsmaßnahmen oder beispielsweise Dach- oder Fassadenbegrünungen. Die vorhandenen Grünflächen sollten erhalten bleiben und ggf. erweitert werden. Günstig wäre auch eine Ergänzung durch hochstämmige Bäume, besonders entlang der Straßen und den großen befestigten Parkplätzen. Als Siedlungsfläche ist jedoch allein das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ als für die bioklimatische Situation weniger günstige Siedlungsfläche dargestellt.

Das Klimagutachten wurde am 15.09.2015 dem Bau- und Umweltausschuss zur Information vorgelegt und zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass in einem nächsten Schritt die Konversionsflächen, die für das Stadtklima-Gutachten noch nicht betreten werden konnten, detaillierter untersucht werden.

4.8 Vorbereitende Untersuchungen

Für den Konversionsstandort liegt ein Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur Konversionsfläche „Südstadt“ vor (NH | Projektstadt, Stand 01.10.2015). In ihm sind die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, die städtebaulichen Missstände, die Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und die Sanierungsziele dargestellt. Vorgeschlagen wird eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Ferner ergeben sich aus der Vorbereitenden Untersuchung Vorschläge über notwendige Sanierungsmaßnahmen und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ging nach der Übergabe der Amerikaner ins Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über. Zwischen der BImA als Verkäuferin der Konversionsfläche Südstadt und der Stadt Heidelberg, der städtischen Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH und dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen wurde ein Kaufvertrag geschlossen. Mit dem endgültigen Besitzübergang an die Kaufparteien wird Anfang 2016 gerechnet.

5.2 Nutzung und baulicher Bestand

Im Plangebiet sind die Grundstücke mit insgesamt **34** Wohngebäuden bebaut. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1950 und sind in Massivbauweise errichtet. Bei den Wohngebäuden entstanden einheitliche Bautypen, die sich nur geringfügig in Form und Funktion unterscheiden.

Die Bereiche östlich und westlich der Römerstraße sind geprägt durch die Zeilenbauten dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser der amerikanischen Streitkräfte, wie sie in den fünfziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts üblich waren. Während die Wohnungen östlich der Römerstraße alle Ost-West-orientiert sind, d.h. die Gebäude in Nord-Südrichtung stehen, sind die Wohngebäude westlich der Römerstraße um einen gemeinsamen Garten gruppiert und somit stärker aufeinander bezogen.

Ähnlich einer Blockrandbebauung generiert die Stellung der Häuser zueinander einen inneren und einen äußeren Bereich. Die großen Abstände, die offenen Ecken wie auch die zur Römerstraße hin offene Seite erlauben es jedoch nicht, von klaren Hof- oder Gartenstrukturen sprechen zu können.

Die Häuser sind durch weitläufige Freiräume voneinander getrennt.

Im Norden des Plangebietes befinden sich am Übergang zur Kleingartenanlage westlich der Bahnlinie die Gebäude der amerikanischen High- bzw. Primary School und den zugehörigen Sportanlagen.

Im Süden des Gebietes, südlich der Rheinstraße befindet sich östlich der Römerstraße die ehemalige Chapel.

5.3 Erschließung

Individualverkehr

Die mittig durch das Plangebiet verlaufende Römerstraße hat im Gesamtnetz der Stadt die Funktion einer wichtigen Nord-Süd-Verkehrsachse, die die südlich gelegenen Gemeinden mit der Heidelberger Innenstadt verbindet.

Aus diesen Funktionen ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von ca. 24.000 – 27.000 Fahrzeugen / Tag (2011). Zukünftig sind geringfügige Steigerungen (27.000-28.000 Kfz) prognostiziert (Modellrechnung Planfall mit Verkehrsaufkommen der Konversionsflächen in Kfz/24h PTV, 28.10.14). Durch die Nachnutzung der Konversionsgebiete ist nicht davon auszugehen, dass es zu höheren Belastungen als seinerzeit durch die militärische Nutzung kommt. Die Römerstraße ist mit zwei durchgehenden Fahrstreifen je Richtung leistungsfähig und kann diese Verkehrsmengen abwickeln. Die Gehwegbreiten sind teilweise

Im Ergebnis der Beurteilung der technischen Infrastruktur zeigen sich sowohl funktionale Missstände bezüglich der Struktur der technischen Infrastruktur als auch Substanzschwächen bezüglich des Zustandes der Anlagen. Eine unmittelbare zivile Nachnutzung der technischen Infrastruktur in der Gesamtheit ist nicht möglich. Hier ist mindestens für Teile eine Sanierung bzw. Neuanlage notwendig.

Es ist geplant das Gebiet als Fernwärmesetzungsgebiet zu beschließen.

5.6 Denkmalschutz

Die an der Rheinstraße gelegene Chapel der aus Heidelberg abgezogenen US-Streitkräfte ist von der zuständigen Denkmalschutzbehörde als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg eingestuft.

„An ihrer Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. [...]“ Im Bebauungsplan ist nachrichtlich eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen.

Im Plangebiet liegt die römische Fernstraße, die als eingetragenes Kulturdenkmal 1, Südstadt nach § 2 DSchG Baden-Württemberg unter Schutz steht. Sämtlich in den Boden eingreifende Maßnahmen dürfen nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

6. Städtebauliche Planungskonzeption

6.1 Städtebauliche Ziele

Der vom Gemeinderat im Frühjahr 2014 beschlossene Masterplan stellt die Grundlage für die weitere Planung des Teilbereiches Mark-Twain-Village – Nord dar. Für diesen Bereich definiert der Masterplan Südstadt vorrangig die Entwicklung von Wohnraumangeboten, insbesondere die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus soll der vorhandene Schulstandort an der Bahnlinie erhalten bleiben und die Ansiedlung eines Nahversorgers wird östlich der Römerstraße verortet. Im Masterplan wird der Nahversorgungsstandort gleichermaßen als Impuls für eine neu auszubildende und entwickelnde Stadtteilmitte markiert.

Aufbauend auf den Masterplan Südstadt wurde im Herbst 2014 eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung mit 6 Büros für den Bereich Mark Twain Village Nord, mit Ausnahme der Schulfläche, der Fläche der Chapel und der Fläche für besondere Wohnformen, mit folgender zentraler Aufgabenstellung durchgeführt:

- Entwicklung eines durchlässigen, durchgrüneten, urbanen Quartiers, das sich mit einer angemessenen und ausgewogenen Dichte in die Südstadt integriert
- Neuordnung der Baufelder östlich der Römerstraße
- Entwicklung der bestehenden Wohnhäuser westlich der Römerstraße
- Schaffung einer zukünftigen Stadtteilmitte durch Impulse mit besonders gestalteter Aufenthaltsqualität für die gesamte Südstadt
- Verminderung der Trennwirkung der Römerstraße und Ausbau einer Ost-West-Vernetzung
- Gestaltung der Römerstraße als „Stadtstraße“ unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Heidelberg im Einklang mit dem städtebaulichen Entwurf

Die Arbeit der Bürogemeinschaft Teleinternetcafé GbR Berlin in Zusammenarbeit mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur wurde einstimmig zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele des Projekts sind:

- das Verbinden der Kasernenstruktur mit den angrenzenden Stadtteilen
- das Vernetzen übergeordneter Grünräume
- eine kompakte, flächensparende Bauweise im Neubau
- ein vielfältiges, flexibles Angebot an bezahlbarem Wohnraum
- ein Maximum an öffentlichen, halböffentlichen und privaten Frei- und Grünräumen
- kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer
- Wegnahme Einfriedungen, Mauern und Zaunanlagen

Das Mark-Twain-Village nördlich der Rheinstraße soll in ein Wohnquartier mit quartiersversorgenden Nutzungen transformiert werden. Seine Nähe zur Innenstadt, die stark durchgrüneten, öffentlichen und privaten Freiräume sowie der unmittelbare Bezug zum Odenwald im Osten und den Kleingärten im „Kirchheimer Loch“ sind die Basis für einen urbanen, grünen Stadtteil.

Die Konzepte für Bebauung, Freiraum, Nutzungsverteilung und Gestaltung wurden für jedes Teilquartier individuell herausgearbeitet, um innerhalb des Gesamtgebiets vielfältige Qualitäten zu fördern. Themen sind unter anderem die individuellen Charaktere der gemeinschaftlichen Höfe, die unterschiedlichen Erdgeschoss-Schnittstellen zu den öffentlichen Freiräumen und die differenzierte Mischung der Wohnformen je Baufeld.

Vor dem Hintergrund des Bebauungsplanverfahrens Mark-Twain-Village Südost und unterschiedlicher Nutzungsvorstellungen für die Kommandantur und die Chapel entstand die Arbeitsgruppe Stadtteilmitte Südstadt. Ziel der Arbeitsgruppe war, eine Perspektive für die Entwicklung einer Stadtteilmitte zu entwickeln. Die Stadtteilmitte Südstadt stellt einen wesentlichen Baustein dar, um den gewachsenen Teil der Südstadt mit den einzelnen Entwicklungen auf der Konversionsfläche Mark Twain Village zu verbinden. Auch galt es, an die Ziele des beschlossenen Stadtteilrahmenplans Weststadt/Südstadt von 2001 anzuknüpfen. Die Entwicklung einer Stadtteilmitte Südstadt wurde bereits damals als ein wesentliches Anliegen herausgestellt, jedoch unter anderen Rahmenbedingungen. Die Stadtteilmitte Südstadt ist somit ein Baustein, der über die Grenzen der Konversionsfläche hinaus zu denken ist.

Das Arbeitsergebnis wurde in den Dialogischen Planungsprozess Südstadt rückgekoppelt.

Die Arbeitsgruppe definierte den Raum der Stadtteilmitte über die Konversionsflächen hinaus mit einer östlichen Klammer um die bestehenden sozialen und öffentlichen Infrastrukturangebote. Zugleich empfiehlt sie, den zentralen Bereich zur Entwicklung der Stadtteilmitte zunächst eng im unmittelbaren Umfeld des Nahversorgers unter Einbeziehung der Chapel zu fassen. In der weiteren Planung soll der Brückenschlag mit ergänzenden Angeboten auf der nördlichen Seite der Rheinstraße westlich der Römerstraße erfolgen, um eine Verbindung zwischen Alt und Neu zu schaffen. Der südlich angrenzende Park soll mit Nutzungsmöglichkeiten von gesamtstädtischer Bedeutung und mit historischen Elementen ein ergänzendes Gegenüber bilden. Die Stadtteilmitte soll Vielfalt auf engem Raum bieten, das heißt unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Handel, Dienstleistungen, soziale, öffentliche und kulturelle Infrastrukturangebote ermöglichen. Der Charakter wird als modern, offen und lebendig umschrieben. Es geht dabei darum, eine gute Nachbarschaft zu fördern, um ein gutes Miteinander von Neu- und Altbürgern zu unterstützen. Es gilt dabei, das Bestehende aufzunehmen und Neues zu ergänzen. Räumliche Dichte wird als zwingende Voraussetzung für eine funktionierende Stadtteilmitte gesehen. Die Arbeitsgruppe sieht in dem vorliegenden Siegerentwurf eine gute Grundlage zur Umsetzung der formulierten Ziele

zur Entwicklung einer lebendigen Stadtteilmitte, die gleichermaßen wichtig für die Ausbildung einer stadtteileigenen Identität in der Südstadt ist.

Die von der Arbeitsgruppe formulierte Perspektive bildet die Grundlage für weitere Diskussionen, um bei der Fortentwicklung von Einzelplanungen auf eine funktionierende Stadtteilmitte in der Südstadt hinzuarbeiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Planungskonzeption.

6.2 Städtebauliches Konzept

Die orthogonale Grundstruktur der ehemaligen US-Kaserne wird aufgegriffen. Das bestehende strukturelle Motiv der großzügigen, grünen Innenhöfe, die von der Bebauung mehrseitig gefasst werden wird im neuen Mark Twain Village Nord weiterentwickelt. Die kompakte, flächensparende Bauweise der Neubauten korrespondiert typologisch mit der städtebaulichen Bestandsstruktur des jeweiligen Umfelds.

Das Planungskonzept wird auf der Ebene von drei Teilbereichen weiter ausdifferenziert, um auf die vorhandene Bebauungsstruktur, die angrenzenden Nachbarschaften und die unterschiedlichen Standortqualitäten innerhalb des Quartiers reagieren zu können.

Das Mark-Twain-Village wird in sechs Teilquartieren entwickelt:

- Die **Stadtzimmer** westlich der Römerstraße knüpfen an die identitätsstiftenden Bestandsgebäude und die großzügigen, grünen Höfe an und entwickeln diese weiter. Die Bestandsgebäude werden durch Neubauten ergänzt, so dass drei zur Römerstraße geschlossene Ensembles mit großzügigen, lärmgeschützten Freiräumen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.
- Die **Stadtgärten** östlich der Römerstraße schaffen vielfältige, neue Wohn- und Freiraumangebote und stellen im Bereich der Kirschgartenstraße den Übergang zu bestehenden Nachbarschaften der Südstadt her.
- Die **Stadtterrassen** an der Rheinstraße bilden den südlich Abschluss des Quartiers gegenüber der Chapel und des Bürgerparks, an denen die zukünftige Stadtteilmitte verortet wird.
- Schule mit anschließender Grünfläche
- Chapel
- Wohnbebauung westlich der Röblinstraße.

Die Teilquartiere weisen unterschiedliche bauliche Dichten auf. Die Teilquartiere Stadtgärten (östlich der Römerstraße, A1 - A5) und Stadtterrasse (entlang der Rheinstraße, A6, B4, C4) stellen eine reine Neubebauung dar und zeichnen sich durch eine höhere bauliche Dichte aus. Das Teilquartier Stadtzimmer (westlich der Römerstraße, B1 - B3) ergänzt die Bestandsgebäude und erhält deren qualitätsvolle große Innenhöfe. Die Schule und die Chapel als soziokulturelles Zentrum bleiben großteils als Bestandsgebäude erhalten, hier werden insbesondere die Freiräume neu organisiert.

Die städtebauliche Struktur respektiert die bestehenden, überwiegend kleinteiligen Bebauungsstrukturen in der Südstadt genauso wie das Erbe der großen ehemaligen Kasernenwohngebäude.

Gleichzeitig wird die neue Stadtteilmitte Südstadt, der neue Bürgerpark und der Straßenraum der Römerstraße räumlich akzentuiert. Die Anforderungen des wohnungspolitischen Konzepts und die angestrebte Mischung an Nutzungen, Wohnmodellen und Wohnungsgrößen bilden sich in einer Bebauungsstruktur ab, die ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Bautypologien ermöglichen soll. Unterschiedlich proportionierte Baukörper für Geschosswohnungsbau, Gruppen von kleinteiligen Stadthäusern und

markante Punkthäuser fügen sich zusammen mit den Bestandsgebäuden zu einem klar strukturierten, dabei abwechslungsreichen städtischen Raum.

Die städtebauliche Struktur wird nach Westen hin fortgesetzt, d.h. der Bereich westlich der Röblinstraße, nördlich und südlich der Rheinstraße. Dieser Bereich ist für die gemeinschaftlichen Wohnprojekte vorgesehen. Die Bebauung ist wie auf MTV-Nord eine Mischung aus Erhalt der Bestandsgebäude, mit Dachausbau und Ergänzungen, Transformation der Bestandsgebäude durch Neugestaltung der ehemaligen Satteldächer als Flachdächer und teilweise einer Neubebauung, ebenfalls als modifizierte Blockstruktur. Die ursprünglichen ‚U’s, die zur Rheinstraße geöffnet waren, bilden nun an der Rheinstraße eine Raumkante. Die Höfe sind zur Rheinstraße jedoch nicht ganz geschlossen und bilden somit eine Durchlässigkeit zwischen den beiden Höfen über die Rheinstraße hinweg.

Die Bestandsgebäude haben jeweils drei Vollgeschosse (Erdgeschoss als Hochparterre) und ein Satteldach. Ihre Traufhöhe beträgt 10,00 m bzw. 11,00 m, ihre Firsthöhe 14,00 m bzw. 15,00 m (Angaben aus Gebäudesteckbriefen).

Die Höhenentwicklung der Neubauten bewegt sich moderat zwischen zwei und fünf Vollgeschossen. Dabei ist die Bebauung an der Kirschgartenstraße – der Nachbarschaft angemessen – durchgängig nur dreistöckig, wobei das obere Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird. Der südliche Abschluss der Bebauung an der Rheinstraße – als markante bauliche Kante gegenüber Bürgerpark – staffelt sich an drei Ecksituationen auf bis zu fünf Vollgeschosse.

Die überwiegenden Gebäudehöhen bewegen sich zwischen 10,50 m und 16,50 m. Städtebauliche Dominanten, Hochhäuser oder profilüberragende Gebäude sind nicht vorgesehen.

Die Bebauungsstruktur zeichnet sich neben einer differenzierten Höhenentwicklung durch Höhenversprünge innerhalb der Baukörper aus. Besonders entlang der linearen Straßenräume und als Gegenpol zur orthogonalen Strenge der Grundstruktur soll durch Variation der Höhen ein lebendiges Erscheinungsbild erzeugt werden. Daneben ergeben sich durch die Höhenversprünge Optionen für eine mögliche Nutzung der Dachflächen.

Änderungen zum Vorentwurf

Entlang der Stadt- bzw. Parkterrasse gab es Änderungen in den MK1, MK2, MK3 und den WA1.2 und WA1.3. Im MK2 und MK3 wurden die Baukörperhöhen reduziert, dadurch haben sich die Flächen der Kerngebiete verkleinert, geringfügig hat sich dadurch aber auch die Baudichte erhöht. Bei der Wohnbebauung im WA1.2 und WA1.3 wurde die Baudichte reduziert, daher konnten die Höfe, d.h. die Grünflächen vergrößert werden. Im WA2.1 und WA2.2 wurden die Baufenster an der Kirschgartenstraße um 1,5 m nach Westen verschoben, um ein Leitungsrecht zu sichern. Im MK1 wurde die Baulinie zur Kirschgartenstraße um 2 m in Richtung Westen geschoben, so dass die Länge des Baublocks um 2 m reduziert wurde. In Bezug auf die Höhenentwicklung an der Ecke Römerstraße / Rheinstraße ist die 5-geschossige Bebauung nicht verändert worden, an der Rheinstraße bleibt die Anzahl der Geschosse bei 4 Geschossen und wird aber zur Kirschgartenstraße auf 3 Geschosse reduziert, so dass entlang der Kirschgartenstraße unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Bebauung eine durchgehende 3-Geschossigkeit festgesetzt wurde (im Vorentwurf waren 4 Geschosse festgesetzt). Im nördlichen Riegel wurde die Baufläche auf durchgehend 3 Geschosse mit einer punktuellen Erhöhung auf 4 Geschosse festgesetzt. Die Bebauungsdichte bleibt im Wesentlichen erhalten.

6.3 Nutzung

Die zukünftige Bebauung soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße und Rheinstraße sollen im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung für eine

Belebung des Quartiers und für kurze Wege sorgen. Im Südwesten des Plangebietes sollen besonderen Wohngruppen Bestandsgebäude und Wohnbauflächen angeboten werden. Weiterhin soll im Bereich westlich der Römerstraße / nördlich der Mark-Twain-Straße der aufgegebene Schulstandort wieder als solcher genutzt werden. Östlich der Römerstraße sowie nördlich und südlich der Rheinstraße soll der zentrale Bereich einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt entstehen, in den auch die ehemalige Chapel integriert werden soll. Die Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot soll entlang der Rheinstraße auf der Westseite der Römerstraße gegenüber des Parks fortgesetzt werden.

6.4 Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept wurde für die Konversionsflächen in der Südstadt als Bestandteil des Masterplans beschlossen. Die Zielvorgabe aus den Leitlinien für Konversion, beschreibt die Zielgruppen und quantifiziert den Wohnungsmix, um eine sozial ausgewogene Entwicklung der Flächen zu ermöglichen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu erreichen. Das bedeutet, 30 % der Wohneinheiten sind für den freien Wohnungsmarkt, 30% der Wohneinheiten sollen als Eigentum (Schwellenhaushalte) und 40% der Wohneinheiten sollen für preiswerten Wohnraum (mit Mieten unter 8 €, teilweise für 5,50 €) vorgesehen werden, d.h. insgesamt 70% der Wohnungen sind für Schwellenhaushalte und Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen bestimmt.

6.4.1 Umsetzung Wohnungspolitisches Konzept

Vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren deutlichen Preisanstiegs bei Neuvermietungen, aber auch vor allem im Bestand und der damit verbundenen Verdrängung von Haushalten mit unterem und mittlerem Einkommen aus der Kernstadt, hat der Oberbürgermeister im April 2013 das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen (ehemals Bündnis für Wohnen) zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert. Dem Bündnis für Konversionsflächen gehören die Wohnungsgesellschaften Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, sowie die Heidelberger Volksbank und die Volksbank Kurpfalz H+G Bank an.

Die Festlegungen im Masterplan Südstadt dienen dazu, die städtischen Ziele der Stadt zu definieren. Das Bündnis hat diese aufgegriffen und sich verpflichtet, die Ziele der Stadt, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nachhaltig umzusetzen und einen Teil der Flächen für besondere Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Auf die im Masterplan getroffenen Aussagen zur künftigen städtebaulichen Struktur (Nutzungen, Baudichte unter Angabe der Geschossflächenzahl, Erschließungskonzept, Freiflächenkonzept, identitätsstiftenden Entwicklungsbereiche usw.) wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung für das Gebiet MTV Nord und der vertiefenden Ausarbeitung der Arbeitsgemeinschaft Teleinternetcafe / TH Teibhaus der städtebauliche Vorentwurf zur weiteren Konkretisierung erarbeitet. Im Rahmen der Überarbeitung wurde die städtebauliche Dichte aus dem Masterplan modifiziert, um den verschiedenen städtebaulichen Komponenten – Bäume erhalten, Lärmschutz, und Erhalt von Bestandsstraßen und Bestandsstellplätzen – bei gleichzeitiger Gewährleistung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen.

Der Entwurf für das Mark Twain Village soll der differenzierten Wohnungsnachfrage und dem Bedarf an preiswertem Wohnraum in Heidelberg gerecht werden. Mit dem Ziel einer sozialen Vielfalt werden verschiedene Marktsegmente im Wohnen innerhalb des Quartiers und innerhalb der einzelnen Baufelder gemischt.

6.4.2 Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Im wohnungspolitischen Konzept zum Masterplan Südstadt sind gemeinschaftliche Wohnformen als eine Zielvorgabe benannt. Gemeinsam ist diesen Projekten, dass sie auf dem normalen Wohnungsmarkt erhebliche Hürden zu überwinden haben und daher nur selten zum Zuge kommen. Für viele der Interessenten sind diese Wohnformen eine Alternative zur Abwanderung ins Umland.

Die Flächen zwischen Zengerstraße, Mark-Twain-Straße, Röblinstraße und Edisonstraße sollen an Heidelberger Wohngruppen veräußert werden, um hier gemeinschaftliche sowie generationsübergreifende Wohnprojekte und alternative Wohnformen umzusetzen.

6.5 Verkehrs- und Parkierungskonzept

Grundsätzlich soll die Belastung durch den Autoverkehr im gesamten Quartier möglichst gering gehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden. Die autobefahrenen Sammelstraßen werden auf das Nötigste reduziert und gestalterisch integriert. Viele Erschließungsräume (private Wohnwege) sollen verkehrsberuhigt ausgeführt werden. Für Fußgänger und Fahrradfahrer herrscht eine hohe Durchlässigkeit, alle Bereiche im Quartier sollen für sie auf kurzem Wege erreichbar sein.

Das Plangebiet ist über die Römerstraße in das gesamtstädtische Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) eingebunden. Die vierstreifig ausgebaute Römerstraße (Hauptverkehrsstraße) stellt die Nord-Süd-Verbindung des Quartiers in Richtung Innenstadt und Richtung Rohrbach her. Weitere Anschlüsse sind am nördlichen Ende der Kirschgartenstraße – an die Spitzwegstraße- und am nördlichen Ende der Elsa-Brandström-Straße - an die Feuerbachstraße vorhanden.

Über die Rheinstraße und Feuerbachstraße wird das Plangebiet mit benachbarten Quartieren und zur Rohrbacher Straße (B3/ Trambahn) in Ost-West-Richtung vernetzt. Die Rheinstraße wird im Abschnitt des zukünftigen Bürgerparks als „Parkterrasse“ zum wichtigsten öffentlichen Aufenthaltsraum des neuen Quartiers und stellt den Anschluss an das zukünftige zu den Campbell Barracks führende „Entwicklungsband“ (Zengerstraße) im Westen her.

Die innere Feinerschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über weitere Nord-Süd-Verbindungen, die Elsa-Brandström-Straße im Westen und die Kirschgartenstraße im Osten, sowie Ost-West-Verbindungen die auf die Römerstraße rechts rein und rechts raus anbinden. Die Ost-West-Verbindungen sind Wohnwege, die die oberirdischen Stellplätzen bzw. den Tiefgaragenzufahrten erschließen. Linkseinbiegen ist über die Feuerbachstraße und die Rheinstraße auf die Römerstraße möglich.

Die Andienung des Nahversorgers erfolgt über eine neu geplante Straße nördlich des Baublocks, über die auch die Tiefgarage und die weiteren Stellplätze erschlossen werden.

Fuß- und Radwege werden entlang der Römerstraße hergestellt. Signalgesteuerte Querungen über die Römerstraße erfolgen in den Bereich Feuerbachstraße, Columbusstraße und Rheinstraße. Ansonsten sind Fußwege entlang der Straßen vorgesehen, der Radverkehr fährt in den Seitenstraßen mit. Darüber hinaus sind die Innenhöfe westlich und östlich der Römerstraße mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu durchlaufen. In Verlängerung der Kirschgartenstraße bindet ein Fuß- und Radweg an die Feuerbachstraße an.

Der entlang der Bahnlinie verlaufende Radweg bleibt in seiner Linienführung erhalten (Vorentwurf Variante 2).

Parkierung

Die privaten Stellplätze werden anteilig auf oberirdische Stellplatzanlagen und unter den Neubauten angeordneten Tiefgaragen untergebracht werden. Öffentliche Parkplätze werden straßenbegleitend im öffentlichen Raum vorgesehen.

Auf dem Bereich der Schule sollen die Stellplätze neu geordnet und eine neue Stellplatzanlage hergestellt werden, die zur Bahn orientiert ist. Die Stellplätze sollen mit Bäumen begrünt werden.

6.5.1 Straßentypen

6.5.1.1 Römerstraße

Die Dimension der Bestandsfahrbahn soll erhalten bleiben. Es besteht eine bauliche Trennung (Bordstein) zwischen Fahrbahn, Radweg und Fußweg. Öffentliche Parkbuchten sind auf der Ostseite im Fahrbahnbereich angeordnet, da dort in den Erdgeschosszonen Gewerbeeinheiten untergebracht sind. Die Bestandsbäume sollen mehrheitlich erhalten bleiben. Sie werden in den jeweiligen Belag integriert. Dabei werden die zwei Seiten der Römerstraße unterschiedlich ausgestaltet: Die West- und Ostseite erhalten einen grünen Pflanzstreifen (begrünte Baumscheiben), oder begehbare Baumscheiben. Es erfolgen punktuelle Neupflanzungen (siehe Neupflanzungen). Die vorderen Bebauungskanten an der Römerstraße grenzen direkt an den öffentlichen Gehweg. Die Erdgeschosszone auf der Westseite nimmt dem Wohnen zugeordnete Nutzungen auf. Der visuelle Bezug zwischen Römerstraße und den grünen Innenhöfen soll durch transparent gestaltete Abschnitte im Erdgeschoss erhalten bleiben. Die Erdgeschosszone auf der Ostseite nimmt Gewerbenutzungen in den vorspringenden Eckbereichen auf, in den zurückspringenden Teilen sollen hinter vorgelagerten Laubengängen Wohnungen und Nebenräume (z.B. Fahrradabstellraum, Müllraum) angeordnet werden.

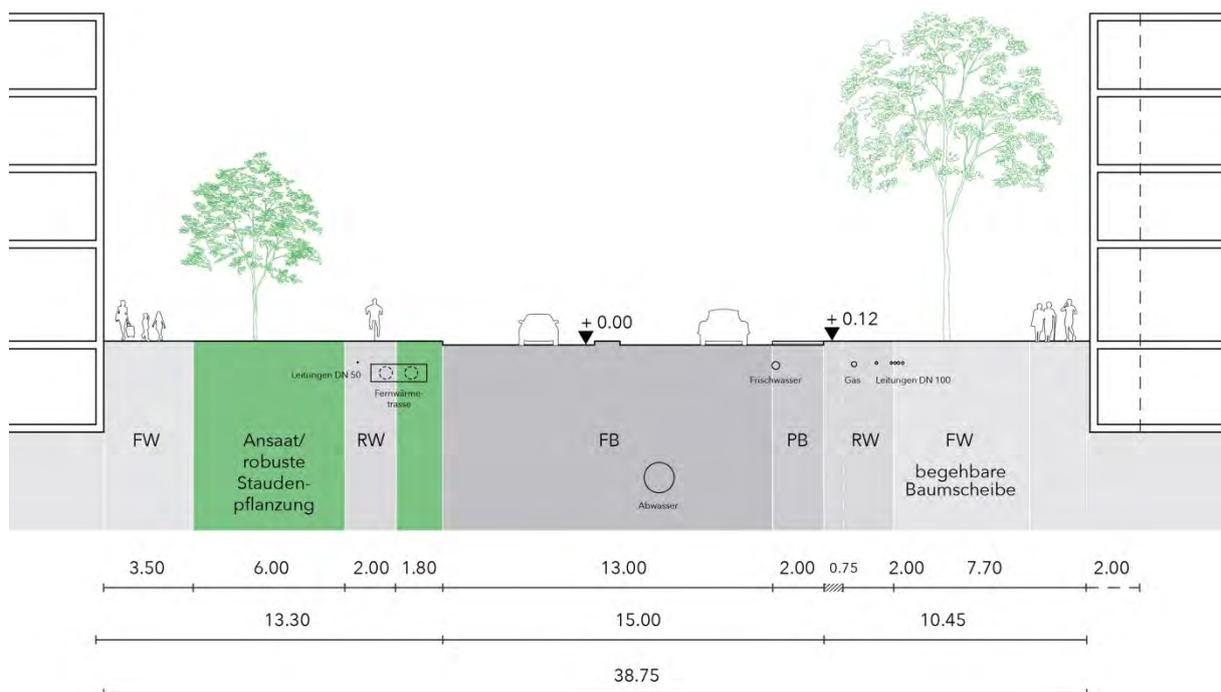


Abb. Straßenquerschnitt Römerstraße – Variante 1

Quelle: Teleinternetcafé GbR Berlin/ TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

Die Querschnitte der beiden Varianten unterscheiden sich auf der Westseite der Römerstraße darin, dass der Fußweg um 1,50 m breiter ist, sich der Grünstreifen verschiebt und der Radweg an die Römerstraße angrenzt.

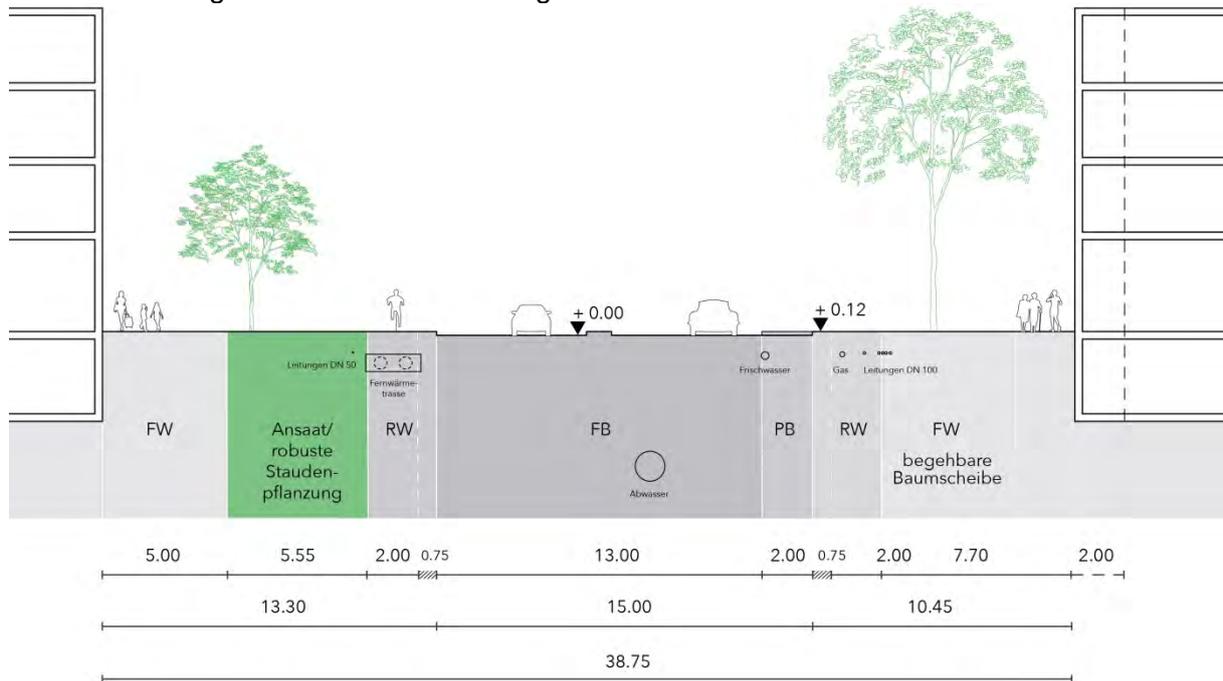


Abb. Straßenquerschnitt Römerstraße – Variante 2

Quelle: Teleinternetcafé GbR Berlin/ TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

6.5.1.2 Rheinstraße / Parkterrassen

Die Dimension der vorhandenen Fahrbahn soll erhalten bleiben. Allerdings ist eine Fahrbahn für 3 Fahrspuren ausgelegt. Für die Anbindung an die Römerstraße kann die dritte Spur erforderlich sein, für den restlichen Teil der Rheinstraße ist die 3 Spur nicht erforderlich, sie soll in die Straßengestaltung als Pflasterfläche vorgesehen werden, so dass die Querung der Rheinstraße für Fußgänger vereinfacht wird (vgl. Ausbau der Bahnhofstraße). Der nördliche Gehweg (Parkterrasse) ist eine breite Bewegungs- und Aufenthaltsfläche für Fußgänger. Er bildet die befestigte Erweiterung des südlich angrenzenden Bürgerparks. Die Fahrbahn ist mit der Parkterrasse in einer zusammenhängenden Gestaltung herzustellen. Die Bestandsbäume sollen erhalten bleiben und mittels begehbarer Baumscheiben in den Belag integriert werden. Punktuelle Neupflanzungen vervollständigen das Baumband entlang der Rheinstraße. Die vordere Bebauungskante grenzt direkt an den öffentlichen Gehweg und bildet eine Bauflucht mit rhythmisierenden Vorsprüngen von Gebäudeteilen ab dem 1. Obergeschoss. Die Erdgeschosszone der Bebauung nimmt Nutzungen der Stadtteilmitte auf (u.a. Gewerbe, Gastronomie, soziale Einrichtungen, Nahversorger). Sie ist durchgehend transparent gestaltet und niveaugleich mit dem Fußweg.

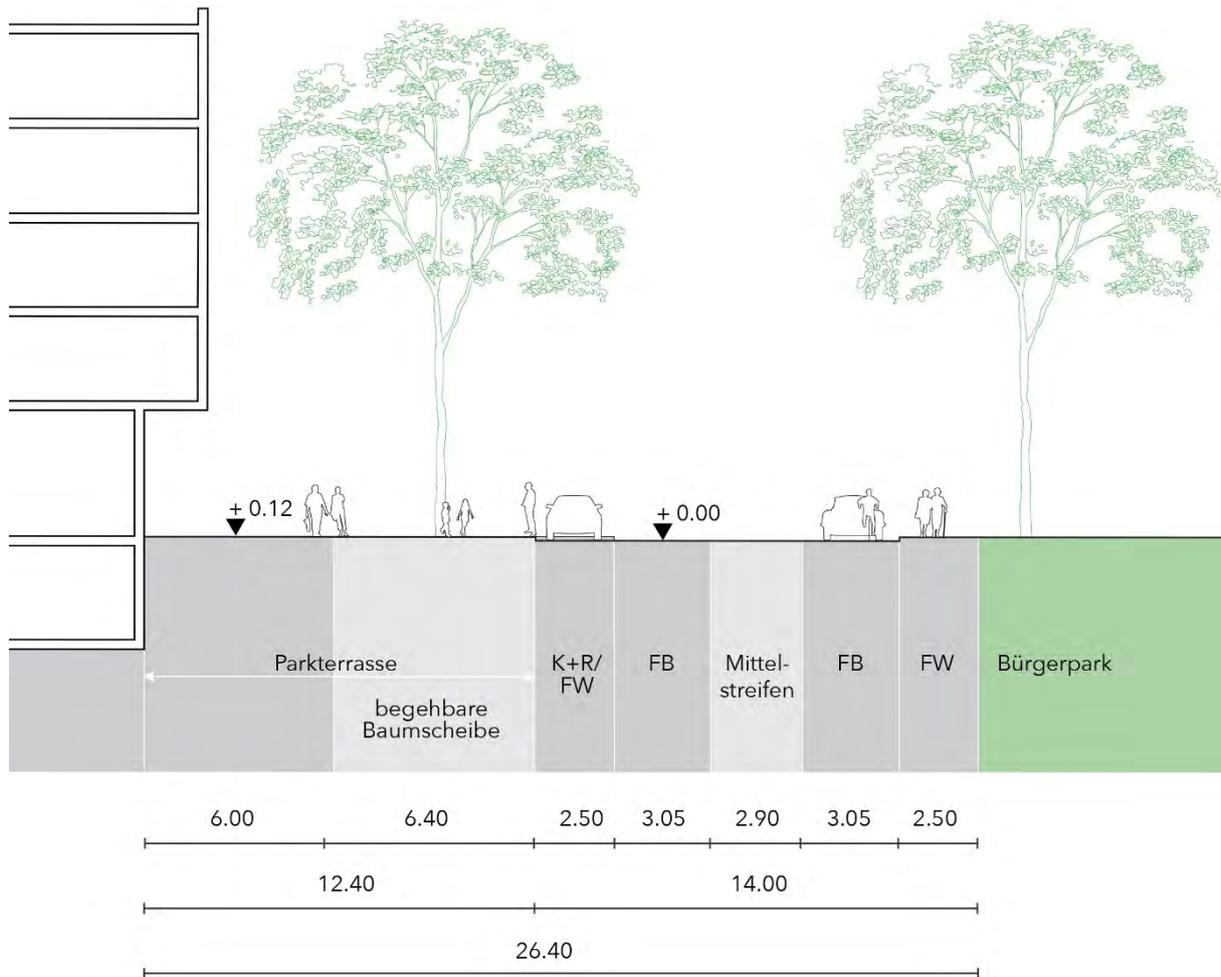


Abb. Straßenquerschnitt Rheinstraße

Quelle: Teleinternetcafé GbR Berlin/ TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

6.5.1.3 Elsa-Brandström-Straße

Die Dimension der Bestandsfahrbahn soll erhalten bleiben. Der östliche Fußweg verläuft auf Privatgrund und ist mit einem öffentlichen Gehrecht festgesetzt. Die Parkbuchten auf der Ostseite sind am Bestand orientiert und nehmen oberirdische private Stellplätze (Senkrechtparker) auf. Die Bestandsbäume auf der Ostseite werden weitgehend erhalten und punktuell ergänzt. Die vordere Bebauungskante der Bestandsgebäude wird durch einer grünen Vorzone mit Treppenaufgängen vom Fußweg getrennt. Die Neubebauung an den Ecken grenzt direkt an den öffentlichen Gehweg. Die Eckgebäude springen aus der Bauflucht und lockern abwechselnd mit halböffentlichen Freiraumnischen die Bebauung auf und sorgen für eine Rhythmisierung des Straßenraums. Die Erdgeschosszone nimmt im Hochparterre gelegene Wohnungen und Nebenräume auf. Im Westen grenzt ein bis zu 4 m breiter öffentlicher Fußweg an die Fahrbahn an. Eine Straßenbaumbepflanzung in Form einer lockeren Baumreihe wird in den Fußweg integriert.

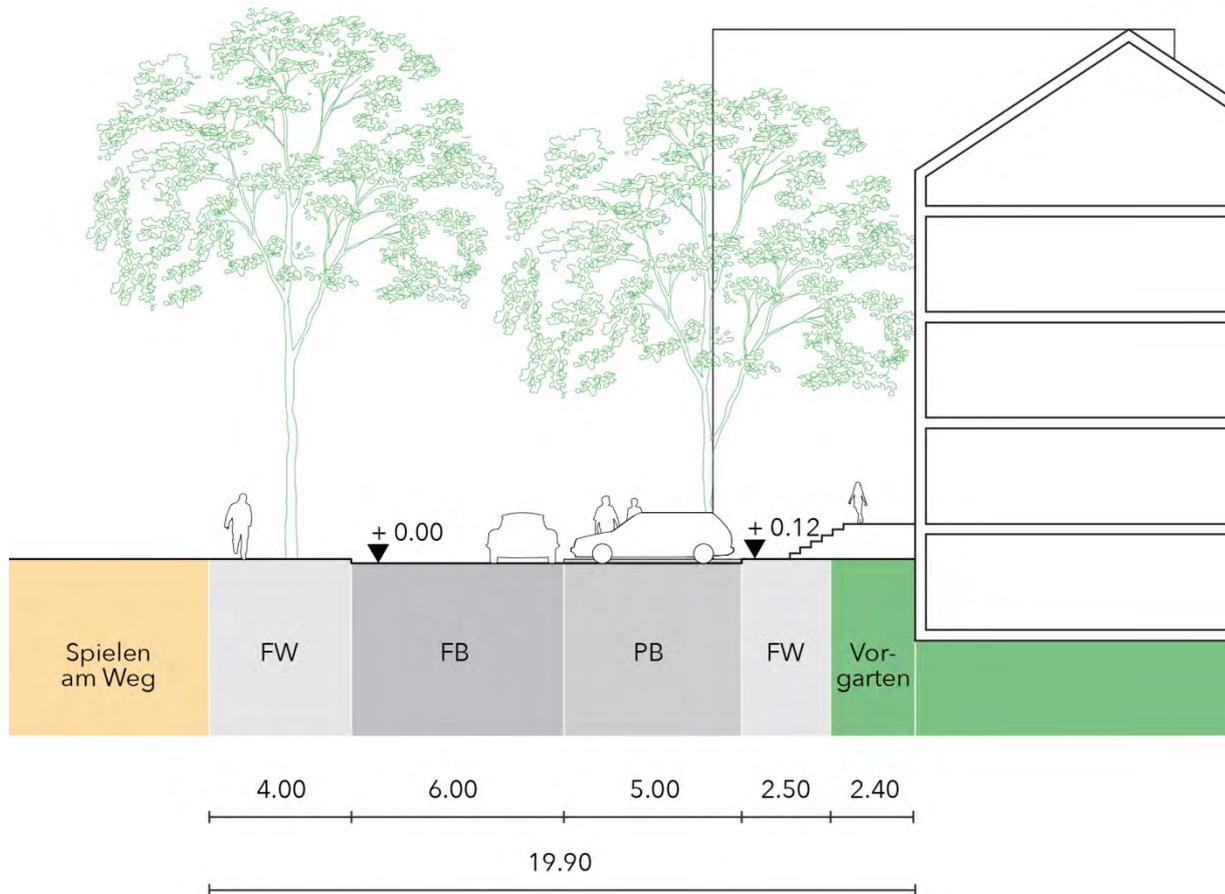


Abb. Straßenquerschnitt Elsa-Brandström-Straße

Quelle: Teleinternetcafé GbR Berlin/ TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

6.5.1.4 Kirschgartenstraße

Die Dimension der Bestandsfahrbahn soll erhalten bleiben. Es besteht eine bauliche Trennung (Bordstein) zwischen Fahrbahn und Fußweg. Öffentliche Parkbuchten (Längsparker) werden auf der Seite der Stadtgärten in den Fahrbahnbereich integriert. Die öffentlichen Stellplätze erhalten eine Straßenbaumbepflanzung in Form einer Baumreihe. Zwischen vorderer Bebauungskante und Gehweg gibt es nunmehr eine 1,5 m tiefe grüne Vorzone. Grüne Nischen mit großen Bestandsbäumen lockern die Bebauung auf und sorgen zusammen mit der Baumpflanzung für eine Rhythmisierung des Straßenraums.

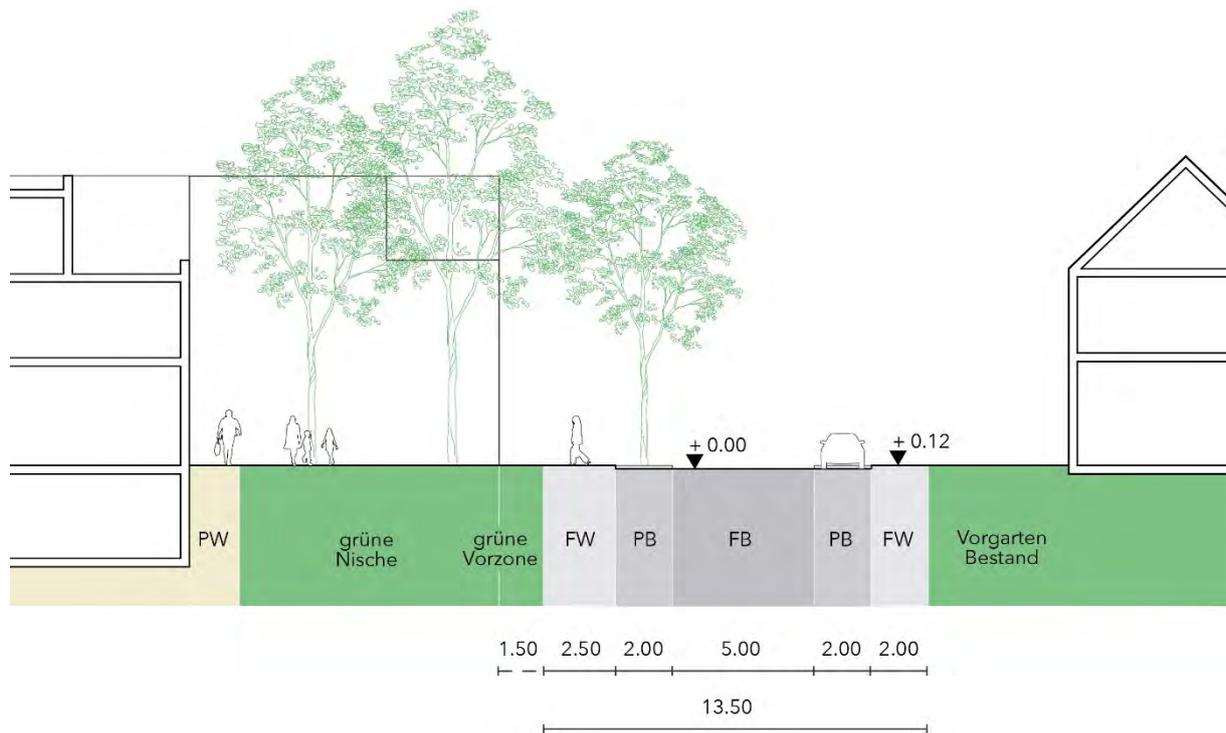


Abb. Kirschgartenstraße

Quelle: Teleinternetcafé GbR Berlin/ TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

6.5.1.5 Wohnwege West

Die Dimension der Bestandsfahrbahn soll erhalten bleiben. In den Wohnwegen 5 und 6 bilden Fahrbahn, oberirdische Stellplätze und Fußwege eine durchgehende gestaltete, überwiegend befestigte Erschließungsfläche. Es ist eine weiche bauliche Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg vorgesehen. Der Wohnweg ist verkehrsberuhigt vorgesehen. Die Parkbuchten sind am Bestand orientiert und stellen oberirdische private Stellplätze als Senkrechtparker her. Die Wohnwege erhalten eine Bepflanzung in Form einer Baumreihe (siehe Neupflanzungen). Die vordere Bebauungskante der Bestandsgebäude wird durch eine grüne Vorzone mit Treppenaufgängen vom privaten Fußweg (der mit einem öffentlichen Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert ist) getrennt, die Neubebauung an den Ecken grenzt direkt an den Fußweg. Die Erdgeschosszone nimmt im Hochparterre gelegene Wohnungen und Nebenräume auf.

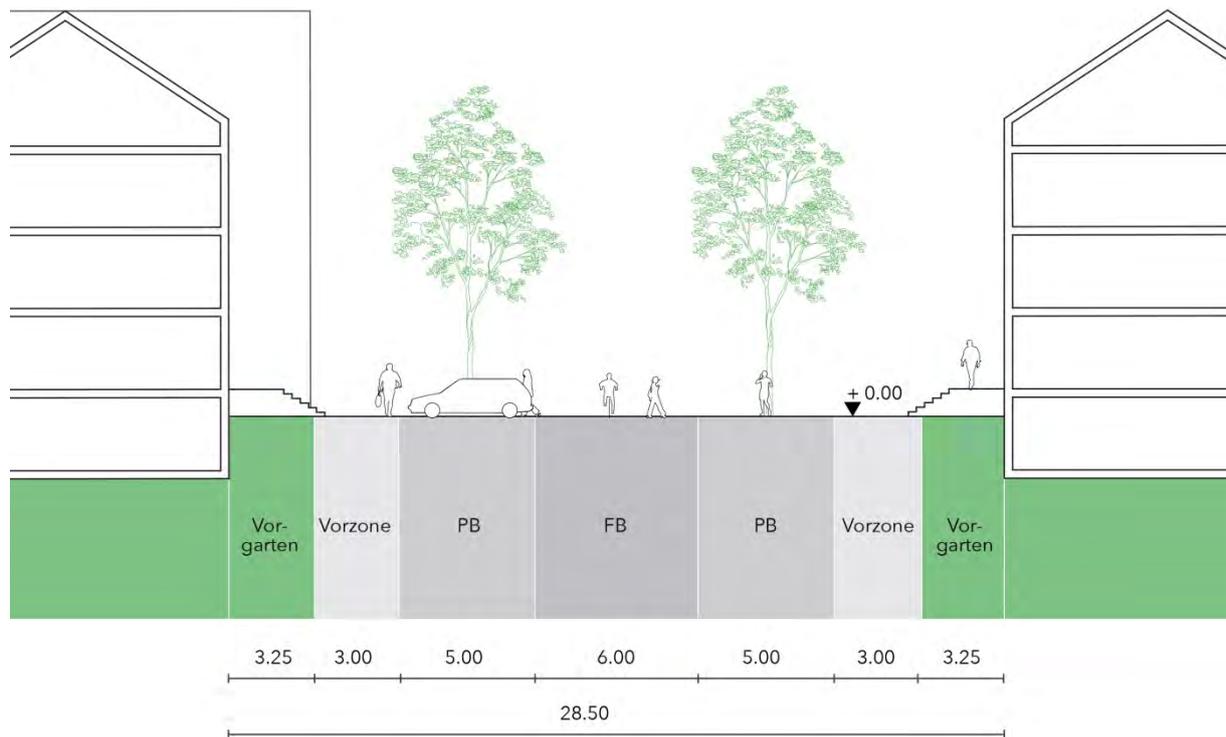


Abb. Wohnweg westlich Römerstraße

Quelle: Teleinternetcafé GbR Berlin/ TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

6.5.1.6 Wohnwege Ost

Fahrbahn, oberirdische Stellplätze und Fußwege bilden eine durchgehende gestaltete, überwiegend befestigte Erschließungsfläche. Es besteht eine weiche bauliche Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg. Die Fahrbahn (Privatgrund) ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Die Parkbuchten stellen zusätzlich zu Tiefgaragenstellplätzen oberirdische private Stellplätze (Senkrechtparker) dar. Die Wohnwege erhalten eine Begrünung in Form einer Baumreihe. Die vordere Kante der Bebauung grenzt direkt an den privaten Fußweg (der mit einem öffentlichen Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert ist). Die Erdgeschosszone nimmt Wohnungen und Nebenräume auf.

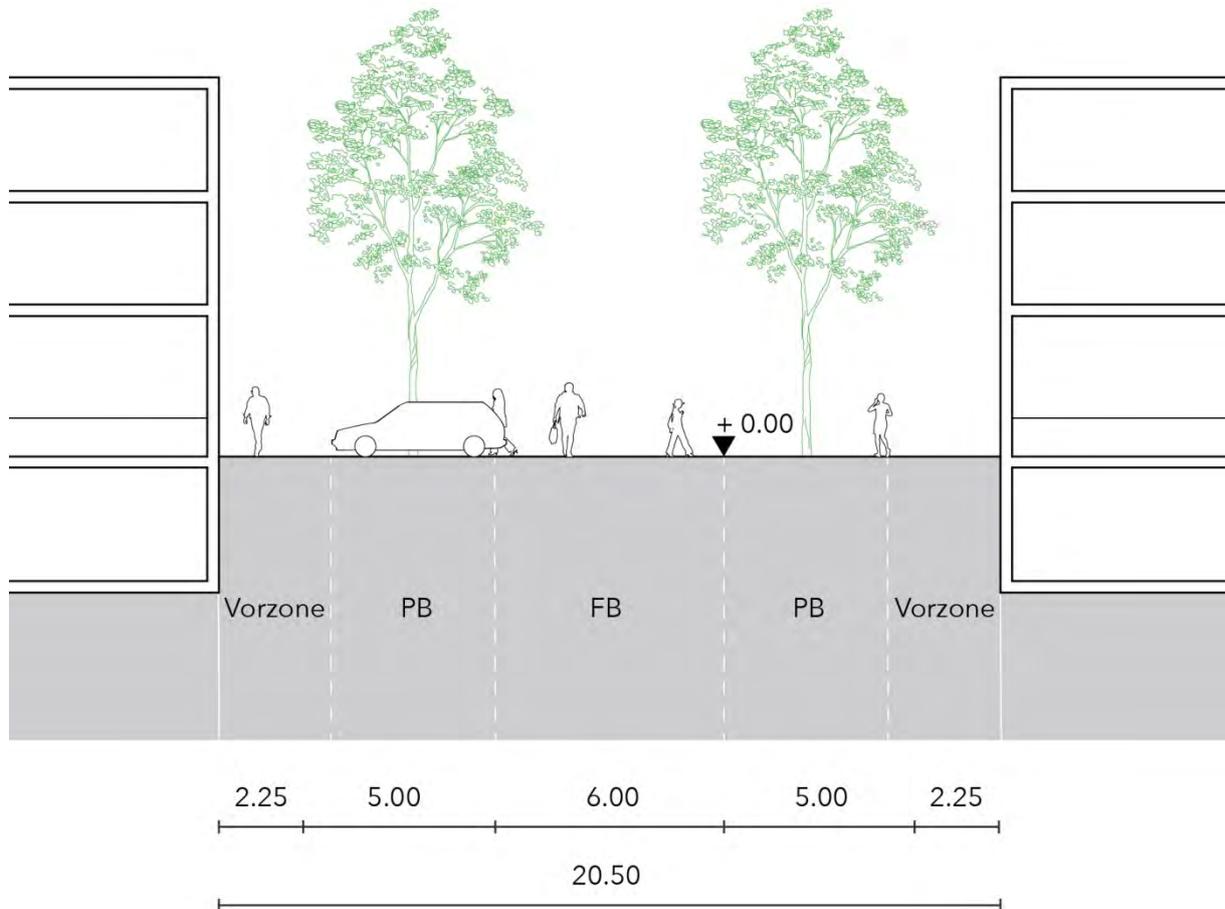


Abb. Wohnweg östlich Römerstraße

Quelle: Teleinternetcafé GbR Berlin/ TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

Hinweis: Die abgebildeten Straßenquerschnitte stellen Vorschläge dar, die in der Ausbauplanung verändert werden können.

6.5.2 Fahrradtrasse

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes Rohrbach West wurde vorgeschlagen, die Brechtelstraße als Fahrradstraße auszuweisen. Im Rahmen der Konversionsflächenentwicklung wurde dann diskutiert, diese Fahrradstraße nach Norden und Süden über die Konversionsflächen Südstadt und Hospital zu führen und an das bestehende Radverkehrsnetz anzubinden.

Der südliche Anknüpfungspunkt für die Linienführung in der Südstadt ist die auf die Sickingenstraße treffende Verlängerung der Brechtelstraße. Der nördliche Anschlusspunkt stellt der bestehende Radweg am Knotenpunkt Mark-Twain-Straße / Zengerstraße dar. Der bestehende Radweg führt dann in nördliche Richtung zur Bahnstadt bzw. über die Feuerbachstraße zur Altstadt, in südliche Richtung weiter zwischen dem Gewerbegebiet „Am Bosseldorn“ und der Bahn.

Der Masterplan sieht die direkte Verlängerung der Brechtelstraße nach Norden, d.h. eine Führung des Radschnellweges östlich der Exerzierhalle vor.

Aufgrund des nachträglich unter Denkmalschutz gestellten Zwischenbaus des H-Gebäudes auf den Campbell Barracks ist diese im Masterplan aufgezeigte Linienführung nur mit einem Umweg um das H-Gebäude möglich.

Der Fahrradverkehr wird zukünftig von der Brechtelstraße kommend über die Sickingenstraße auf das Entwicklungsband und in Verlängerung über die Zengerstraße geführt.

Auf Höhe der High-School kann dann der Radfahrer auf den bestehenden Radweg anbinden.

In Richtung Feuerbachstraße wird der Fahrradweg von einer Kombination aus Lärmschutzwand am nordwestlichen Rand und einer Lärmschutzlandschaft am östlichen Rand begleitet werden (Radwegeführung Variante 2 Vorentwurf, Lärmschutzmaßnahme Variante 1 Vorentwurf).

6.6 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Mit dem ehemaligen Paradeplatz im Bereich der Campbell-Barracks sowie dem im Süden angrenzenden Bürgerpark entstehen in unmittelbarer Nähe zum Mark-Twain-Village Nord zwei große öffentliche Grün- und Freiflächen.

Öffentliche Freiräume

Im nördlichen Bereich des ehemaligen High-School-Geländes entsteht auf einer Fläche von ca. 1 ha eine öffentliche Grün- und Freifläche. Diese spannt sich zwischen der bestehenden Radwegeverbindung im Westen, den Bestandsgebäuden im Osten sowie dem Grundstück der ehemaligen High-School im Süden auf. Eine Kombination längs der Bahnlinie aus begrüntem Lärmschutzwand mit ca. 2.800 qm und (begrünter) Wand schützen hier die Gebäude entlang der Elsa-Brandström-Straße vor den Immissionen der angrenzenden Bahnlinie. Die Topografie des Walls ist eine multifunktional nutzbare Spiel- und Bewegungslandschaft. Ihre Topographie bietet Kletter-, Rutsch- und Aussichtsmöglichkeiten. In den durch die Topographie gebildeten ebenen Freiräumen können unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote integriert werden. Mit dem Wall und seiner Gestaltung werden die Radwegeverbindung und das angrenzende Quartier räumlich wie funktional miteinander verbunden.

Zusätzlich gibt es ein Netz aus linearen öffentlichen Freiräumen (Römerstraße, Parkterrasse, Elsa-Brandström- und Kirschgartenstraße), die die Bebauung auflockern und zugleich mit strukturieren:

- Die **Römerstraße** wird zu einem übergeordneten, grün gestalteten Bewegungsraum für Fußgängerinnen, Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrern.
- Die **Parkterrasse (Stadtterrasse)** zwischen Kirschgartenstraße und Röblinstraße wird als Teil des gegenüberliegenden, zentralen Bürgerparks gesehen und bildet ein wichtiger Bestandteil der neuen Stadtteilmitte für die Südstadt. Die mit einem lockeren Baumband überstellte befestigte Fläche bildet zusammen mit der jeweiligen öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzung Bewegungsfläche, Aufenthaltsorte und Treffpunkte in unmittelbarer Nähe zum Park. Aus diesem Grund wird der öffentliche Raum auch breiter gefasst als übliche Gehwege.
- Die **Elsa-Brandström-Straße** sorgt zusammen mit den Wohnwegen als durchgängig befestigte Fläche für eine hohe Durchlässigkeit für Fußgängerinnen, Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer innerhalb des gesamten Quartiers.
- Ergänzt werden diese Freiraumbänder durch die privaten Hofräume der Stadtzimmer, Stadtgärten und der Stadtterrassen.

Private Freiräume

Die privaten Hofräume der Stadtzimmer, Stadtgärten und der Stadtterrassen werden als gemeinschaftliche Wohnhöfe genutzt. Die jeweiligen Atmosphären und Dimensionen der Freiräume unterscheiden sich analog zu den städtebaulichen Typologien in den drei

Teilquartieren. So orientieren sich die „wilden Höfe“ westlich der Römerstraße stark am heutigen Bestand. Die Gartenhöfe auf der Ostseite sind geprägt durch ihre vielseitig nutzbare Mitte, während die Hof- und Dachflächen in der Stadterrasse vielfältige Aufenthaltsorte auf unterschiedlichen Ebenen anbieten. Befestigte und grüne Vorzonen bilden eine jeweils spezifische und vielseitig nutzbare Schnittstelle sowohl zum öffentlichen Raum wie auch zu den privaten Hofräumen aus

Alle Höfe sollen begrünt und mit unterschiedlichen Bäumen und Pflanzen lebendig gestaltet werden. Es sollen Sitzmöglichkeiten vorgesehen werden, um die gemeinschaftlich genutzten Höfe als Treffpunkte mit Spiel- und Aufenthaltsflächen einrichten zu können. Das Dach des Nahversorgers soll wie alle anderen Flachdächer begrünt werden und kann als Dachterrasse genutzt werden.

Private Wohnwege vernetzen die neuen und alten Nachbarschaften untereinander. Darüber hinaus wird es zusätzliche Verbindungen zwischen den neuen Quartieren sowie der Stadtteilmitteln (Parkterrasse und Chapel), den im Süden angrenzenden Bürgerpark und der „Lärmschutzlandschaft“ im Nordwesten geben.

Private und gemeinschaftliche Dachterrassen sowie großzügige Loggien ergänzen das Angebot an privaten Freiräumen.

Private Spielflächen sind gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Grundstücken, d.h. in den gemeinschaftlich genutzten Wohnhöfen nachzuweisen.

Gemeinbedarfsflächen

Die Freibereiche der Schule sollen begrünt und gestaltet werden. In Verbindung mit der Neuordnung der Stellplätze und der Begrünung mit Bäumen, kann der Innenhof, der bislang als Parkplatz genutzt wurde, als grüner Hof angelegt werden. Auf der Freifläche um die Chapel sind die Bäume zu erhalten. Der Freibereich um die Chapel, insbesondere der angrenzende Stellplatz sollen der Nutzung entsprechend weiterentwickelt und angemessen gestaltet werden.

Öffentliche Spielflächen / Lärmschutzlandschaft / Sportfläche

Öffentliche Spielflächen werden auf dem nördlichen Grundstück der ehemaligen High-School vorgesehen. Dabei übernimmt der Lärmschutzwall mehrere Funktionen. Zum einen soll er als aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen den Schienenlärm schützen, zum anderen ist er Teil der Spielandschaft. Auf der öffentlichen Spielfläche gibt es somit Möglichkeiten Spielelemente mit der Topografie aus der Lärmschutzlandschaft zu verbinden, aber auch Spielflächen in der ebenen Fläche zu haben. Die öffentliche Spielfläche wird aufgrund der Kombination aus bewegter Topographie der Lärmschutzlandschaft und ebenen Flächen vielseitig beispielbar sein und unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsräume definieren. Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz kann auch als multifunktionale Fläche für den Vereinssport genutzt werden.

Bäume

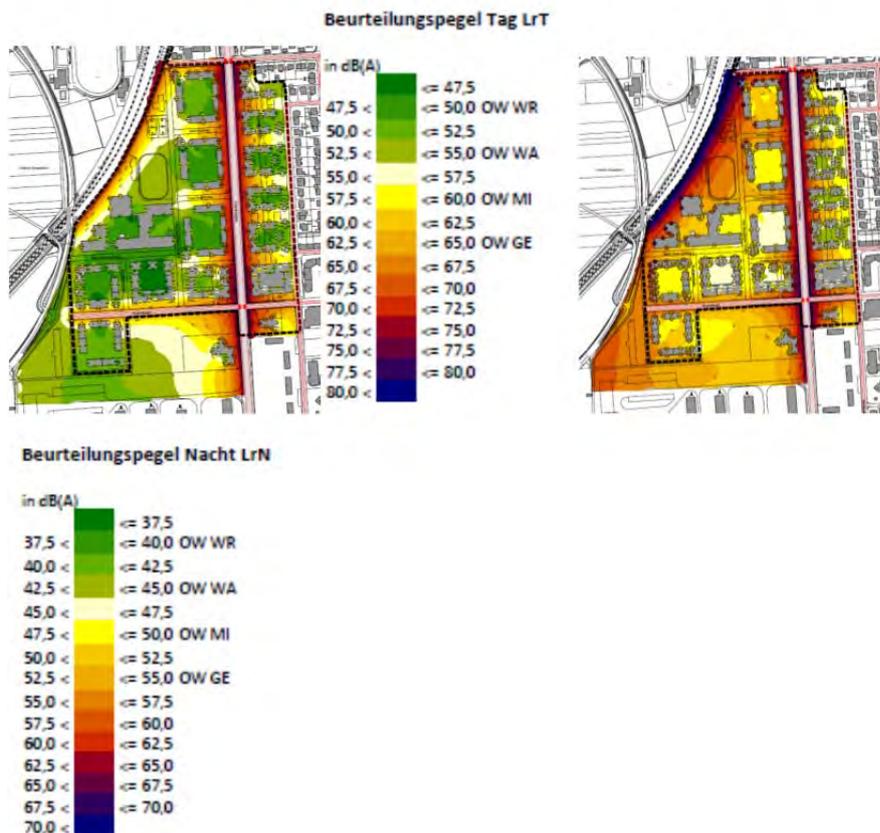
Das Plangebiet ist durch einen eindrucksvollen Baumbestand geprägt. Dieser konnte sich durch die lockere Block- und Zeilenstruktur der Bestandsbebauung frei entfalten. Ziel ist es, den erhaltenswerten Baumbestand soweit mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept als auch den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vereinbar, zu erhalten. Bäume, die nicht erhalten werden können, werden ersetzt.

7 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Immissionen / Lärm

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde das Büro WSW & Partner GMBH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Demnach sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke, insbesondere an den Straßenrändern der Römerstraße erheblich von Straßenverkehrslärm und die im Westen gelegenen Grundstücke vom Bahnlärm betroffen.



Ist-Zustand: Quelle: Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner, November 2015

Am 14.03.2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ über die Gesamtfläche von ca. 44 ha beschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wird der Bereich in Teilbebauungsplänen weiterbearbeitet, um so die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten.

Auf Basis der Teilbebauungspläne werden jeweils auf den entsprechenden Geltungsbereich bezogene schalltechnische Gutachten erarbeitet. Dabei wird jedoch nicht der Gesamtkontext bzw. die Gesamtaufgabe außen vorgelassen. Dort, wo es inhaltlich erforderlich und/oder sinnvoll ist, wird der Bezug zum Gesamtareal hergestellt. Dies betrifft zum Beispiel die Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehre auf den Straßen. Hier wird die zukünftige Entwicklung des Gesamtareals auf Basis der derzeit vorliegenden Kennwerte berücksichtigt.

Als Schallquellen wirken auf die schutzwürdigen Nutzungen im gesamten Masterplangebiet ein:

- die Römerstraße im Plangebiet sowie die daran anschließenden Seitenstraßen (Feuerbachstraße, Rheinstraße, Saarstraße)
- die Sickingenstraße,
- die Karlsruher Straße,
- die Eisenbahnstrecke 4000 westlich der (Gesamt-)Konversionsfläche,
- vorhandene Gewerbebetriebe an der Straße „Im Bosseldorn“ westlich der (Gesamt-)Konversionsfläche sowie
- zukünftige Gewerbebetriebe in der (Gesamt-)Konversionsfläche
- geplanter Nahversorger im Bereich der Rheinstraße
- Sportanlagen westlich der Elsa-Brandström-Straße.

Für das Plangebiet „Mark-Twain-Village - Nord“ sind die Geräuschemissionen der umgebenden Straßen sowie der Schienenstrecke als untersuchungsrelevant einzustufen. Punktuell sind auch die Sportanlagen sowie der geplante Nahversorger von Bedeutung. Die vorhandenen Gewerbebetriebe „Im Bosseldorn“ liegen in ausreichend großer Entfernung, dass sie für dieses Plangebiet als nicht relevant einzustufen sind.

In dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Mark-Twain-Village - Nord“ wurden die folgenden Aufgabenstellungen untersucht und beurteilt:

Verkehrslärm im Plangebiet: Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßen und der Schienenstrecke.

Beurteilungsgrundlage: DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 ‘Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung’ vom Mai 1987.

Zunahme des Verkehrslärms: Veränderung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrs bei Entwicklung der gesamten Konversionsfläche: Bei Realisierung der Planung entstehen zusätzliche Verkehrsmengen, deren Verteilung und schalltechnischen Auswirkungen im Straßennetz zu untersuchen sind.

Beurteilungsgrundlage: nicht rechtlich fixiert, Heranziehen des 3 dB-Kriteriums der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zur Beurteilung der Erheblichkeit der Veränderung.

Gewerbelärm aufgrund des geplanten Nahversorgers: Geräuscheinwirkungen im Plangebiet und an bestehenden schutzwürdigen Nutzungen aufgrund des geplanten Nahversorgers.

Beurteilungsgrundlage: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998.

Sportlärm aufgrund der Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen westlich der Elsa-Brandström-Straße: Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen (Sporthalle und Trainingsplatz).

Beurteilungsgrundlage: Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) geändert worden ist.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet

Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18.005 gelten für Kerngebiete die gleichen Orientierungswerte wie für Gewerbegebiete. Dagegen werden in der 16. BImSchV Kerngebieten den Mischgebieten gleichgesetzt, wie dies auch bei der Beurteilung des Gewerbelärms in der TA Lärm geschieht. Um eine einheitliche Beurteilung zu erreichen, werden in dem schalltechnischen Gutachten abweichend von der DIN 18.005, Beiblatt 1, die Kerngebiete bei der Beurteilung wie Mischgebiete behandelt.

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) stellt die Römerstraße die Hauptlärmquelle dar. An den Gebäuden entlang der Römerstraße werden die höchsten Beurteilungspegel ermittelt. Diese liegen an den der Römerstraße zugewandten Fassaden zwischen 69 und 73 dB(A). An den seitlichen Fassaden treten knapp 5 dB geringere Werte auf. Aufgrund der vorgesehenen geschlossenen Baukörper zur Römerstraße stellen sich an den Rückseiten dieser hoch belasteten Gebäude Beurteilungspegel unter 55 dB(A) ein, die somit den Orientierungswert von 55 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten einhalten. An den weiter entfernt gelegenen Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18.005 eingehalten. Auf den Freiflächen in den Blockinnenbereichen wird bei Realisierung der geschlossenen Bauform eine gute schalltechnische Qualität erreicht. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten. Nächstgelegen zur Schienenstrecke im Bereich der Feuerbachstraße/Elsa-Brandströmstraße wirkt sich am Tag auch die Schienenstrecke Heidelberg-Bruchsal aus. An den nächstgelegenen Gebäuden werden Beurteilungspegel zwischen 58 und 68 dB(A) erreicht. Entlang der Rheinstraße treten Beurteilungspegel zwischen 59 und 67 dB(A) auf. Teilweise wird auch der für Mischgebiete herangezogene Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr) stellt sich die schalltechnische Situation deutlich kritischer dar, da neben der Römerstraße die Schienenstrecke als pegelbestimmende Schallquelle hinzutritt. In der Nacht ist auf der Schienenstrecke in der Prognose ein deutlicher Zuwachs an Güterzügen zu verzeichnen, der dazu führt, dass die Schienenstrecke in der Nacht 5 dB lauter ist als am Tag. Nahezu im gesamten Plangebiet wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überschritten. Nächstgelegen zur Bahn treten an einem exponierten Gebäude in den oberen Geschossen Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) auf. Östlich der Römerstraße stellt sich die schalltechnische Situation an der 2. Gebäudereihe entlang der Kirschgartenstraße etwas günstiger dar, da aufgrund des großen Abstandes zur Schienenstrecke hier die Römerstraße im Wesentlichen pegelbestimmend ist. An den der Kirschgartenstraße zugewandten Fassaden wird der Orientierungswert teilweise eingehalten.

Sowohl am Tag als auch in der Nacht liegen die Geräuscheinwirkungen an einem Teil der Gebäude in einer Größenordnung, die dem Belang des Schallschutzes besondere Bedeutung zukommen lassen. Es wird hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich.

Bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes wurde folgende abgestufte Bewertung angewendet:

- Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete: 55 dB(A) am Tag (06:00-22:00 Uhr) und von 45 dB(A) in der Nacht (22:00-06:00 Uhr), Kerngebiete wie Mischgebiete: 60 dB(A) am Tag (06:00-22:00 Uhr) und von 50 dB(A) in der Nacht (22:00-06:00 Uhr),.
- Die Orientierungswerte sind in Grenzen und unter Vorliegen gewisser Voraussetzungen der Abwägung zugänglich. Der Abwägungsspielraum wird im Allgemeinen mit 5 dB angegeben. Das heißt, dass in Bereichen in Allgemeinen Wohngebieten unter Umständen auf weitere Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, wenn 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.
- Als Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (bei dauerhaftem Aufenthalt in solch hoch belasteten Bereichen) werden in der Literatur und der Rechtsprechung oftmals

die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht herangezogen. Bei Überschreitungen dieser Werte kommt dem Belang des Schallschutzes eine besondere Bedeutung zu, sein Gewicht im Verhältnis zu anderen Belangen nimmt deutlich zu. Das alleinige Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen wird in der Regel nicht als ausreichend eingestuft. Im Schallschutzkonzept sind weitere Maßnahmen vorzusehen.

Im schalltechnischen Gutachten wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen überprüft und bewertet:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern)

Als Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg wird an der Römerstraße eine neue bzw. ergänzende Bebauung vorgesehen, die Schallschutz für die dahinterliegenden Gebäude bewirkt. Die geplanten Gebäude an der Römerstraße werden durch eine Laubengängerschließung in Kombination mit einer Grundrissorientierung vor den Geräuscheinwirkungen der Römerstraße geschützt.

Im Bereich der Eisenbahnstrecke wurden insbesondere Varianten des aktiven Schallschutzes detailliert überprüft und bewertet. Im Ergebnis wird eine Variante zur Umsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

Zusätzlich werden für die Allgemeinen Wohngebiete und Kerngebiete weitere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern. Außerdem werden aufgrund der Höhe der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen am Tag und in der Nacht Vorgaben für die Orientierung der Aufenthaltsräume und der Außenwohnbereiche getroffen.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden. Bei der Dimensionierung des Schallschutzkonzeptes wurde der jeweils höchste Pegel pro Fassade berücksichtigt und auf eine geschossweise Differenzierung verzichtet. Von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen.

Zunahme des Verkehrslärms

Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen wurde ebenfalls untersucht.

An den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen, mit Ausnahme von Gebäuden in der Spitzwegstraße sowie Fichtenstraße, sind Zunahmen des Verkehrslärms bis 1,9 dB zu erwarten. Die Zunahmen sind in Anlehnung an das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung als nicht wesentlich einzustufen.

Tagsüber treten punktuell an den Gebäuden in der Spitzwegstraße Pegelzunahmen zwischen 1 dB bis 5 dB und Fichtestraße bis 2 dB auf. In der Nacht tritt an dem nächstgelegenen Gebäude in der Spitzwegstraße eine Pegelzunahme bis 3 dB auf. Die Pegelzunahmen sind auf die veränderte Gebäudestruktur (Abriss der abschirmenden Riegelbebauung östlich der Römerstraße) zurückzuführen. Die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht werden an den betroffenen Gebäuden deutlich unterschritten. Aus schalltechnischer Sicht ist die Zunahme in diesem Bereich daher als verträglich einzustufen. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es zu einer Verdichtung der Baustruktur, so dass aufgrund der abschirmenden Wirkung dieser geplanter Gebäude gegen Verkehrslärm, insbesondere der Römerstraße, an den Gebäuden entlang der Kirchgartenstraße auch Pegelabnahmen bis 2,5 dB tagsüber und 1,5 dB nachts ermittelt werden.

Es werden jedoch schutzwürdige Nutzungen ermittelt, die bereits im Nullfall von Geräuschimmissionen betroffen sind, die am Tag über 70 dB(A) und in der Nacht über 60 dB(A) liegen. Für diese Nutzungen wurde im Einzelfall geprüft, ob durch die vorliegende Planung die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen ausgelöst wird.

Im Kreuzungsbereich Römerstraße/Sickingenstraße liegen bereits im Nullfall sehr hohe Geräuscheinwirkungen vor, die teilweise die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht um bis zu 5 dB überschreiten. Der Kreuzungsbereich Römerstraße/Feuerbachstraße ist ebenfalls in geringerem Umfang von solch hohen Belastungen betroffen. In diesen Kreuzungsbereichen kommt es im Planfall zu geringen Zunahmen von 0,3 dB bis 0,8 dB, die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsmengen liegen. Die hohen Geräuscheinwirkungen in diesem Bereich sind nicht ursächlich mit der geplanten Entwicklung der Konversionsflächen verknüpft. Der Lärmaktionsplan der Stadt Heidelberg hat diese Bereiche als Aktionsbereiche Straße mit Priorität I festgelegt. In der ersten Stufe des Lärmaktionsplans sind hier zwar keine Maßnahmen vorgesehen, jedoch wurde die schalltechnische Situation auch in der gesamtstädtischen Betrachtung deutlich. Eine Lösung ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu diskutieren. Die zu erwartenden Zunahmen sind als geringfügig und zumutbar einzustufen.

Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu sind nicht erforderlich.

Gewerbelärm aufgrund des geplanten Nahversorgers:

Eine beispielhafte Überprüfung des Gewerbelärms aufgrund des Nahversorgers zeigt, dass am Tag (06:00 – 22.00 Uhr) eine Andienung sowie die Zu- und Abfahrten von Pkws vom Grundsatz her verträglich abgewickelt werden kann. Inwieweit konkrete Anforderungen an die Ausgestaltung der Andienungszone und der Stellplätze/Tiefgarageneinfahrt zu stellen sind, muss im Genehmigungsverfahren konkretisiert werden. Ggf. sind weitere Einschränkungen der Nutzung erforderlich (keine Andienung in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)). Diese müssen im Genehmigungsverfahren bei Vorliegen eines konkreten Nutzungskonzeptes erarbeitet werden.

Sportlärm aufgrund der Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen westlich der Elsa-Brandström-Straße

Eine beispielhafte Überprüfung des Sportlärms des Sportplatzes und der Sporthalle auf Basis eines Nutzungskonzeptes kommt zu folgendem Ergebnis:

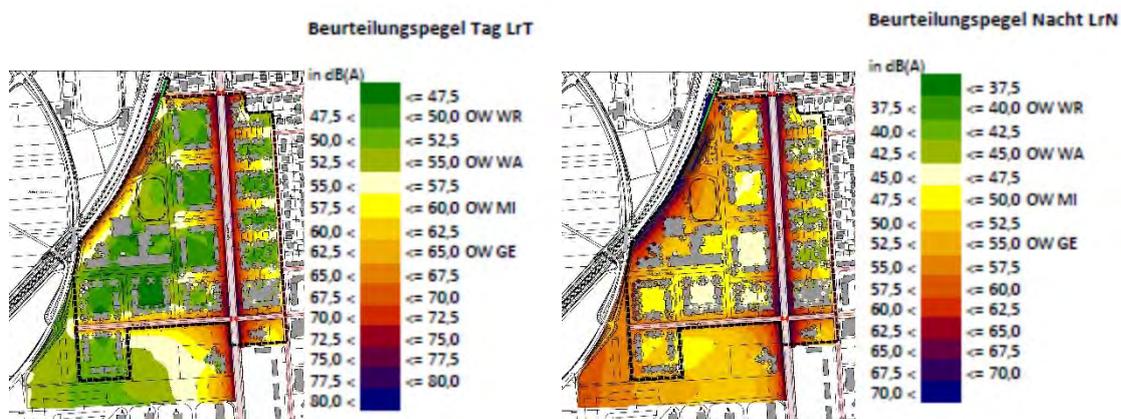
Kritisch sind schalltechnisch relevante Vorgänge nach 22:00 Uhr. Nach 22:00 Uhr ist die Abfahrt von 25-30 Pkw möglich. Eine höhere Zahl Fahrzeugbewegungen führt zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung. D.h. aus

schalltechnischer Sicht ist zu empfehlen, die Nutzung in der Sporthalle mit hoher Zuschauerbeteiligung auf 21:30 Uhr zu beschränken. Ein Trainingsbetrieb in der Sporthalle ist bis 22:00 Uhr möglich.

Zwischen 20:00-22:00 Uhr kann der Sportplatz zu Trainingszwecken (vgl. Fußball) bis ca. 20:30 Uhr genutzt werden. Eine längere Trainingsdauer in diesem Zeitraum führt zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Die damit einhergehenden Fahrzeugbewegungen auf den Stellplätzen sind aus schalltechnischer Sicht mit den umgebenden Nutzungen verträglich.

Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht erforderlich. Soweit Einschränkungen der Nutzung erforderlich werden, können diese im Genehmigungsverfahren erteilt werden, wenn ein konkretes Nutzungskonzept vorliegt.

Hinweis: Den Berechnungen wurde eine Lärmschutzwand von 3,5 m Höhe und einer Länge von 87 m und ein Wall von 4 m Höhe, einer Länge der Walkkrone von 82 m und einer Breite der Walkkrone von 3,5 m Breite angenommen.



mit Lärmschutzmaßnahmen Quelle: Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner, November 2015

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

Zur Art der baulichen Nutzung werden im Einzelnen festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der mit A 1 gekennzeichneten Flächen ist im Erdgeschoss Wohnen nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

In WA 1.1 ist in den Dachgeschossen der Gebäude mit den Nummern 3701 und 3702 eine

Wohnnutzung nicht zulässig.

Begründung

Beidseitig der Römerstraße soll ein neues lebendiges Wohnquartier entstehen. Der Masterplan definiert die Bereiche entlang der Römerstraße als Wohnbereiche mit „ergänzenden Nutzungen“ im Erdgeschoss (in der Planzeichnung durch A1 gekennzeichnete Flächen), so dass in bestimmten Bereichen in den Erdgeschossen Wohnen ausgeschlossen ist. Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt Heidelberg, die Konversionsfläche Südstadt als gemischten, urbanen Stadtteil zu entwickeln, und es ist die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen gewünscht.

Um den angestrebten Gebietscharakter der Wohngebiete zu sichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind die benannten Nutzungen und Anlagen ausnahmsweise zugelassen bzw. ausgeschlossen.

In den Dachgeschossen der Gebäuden 3701 und 3702 eine Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen nicht zulässig. Ausnahmen bilden die Neubebauung an dem Gebäude 3702.

Um den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen für die Wohnflächen der ehemaligen Konversionsflächen zu decken, sind in Planungsgebiet mindestens 2 Kindertageseinrichtungen vorzusehen.

Kerngebiete (MK)

Im MK1, MK2 und MK3 sind in den Erdgeschossen allgemein zulässig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Kerngebiet MK 1 ist großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² zulässig.

Im Kerngebiet MK 1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise Wohnen zulässig.

In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.

In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 ist oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnen zulässig.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Animierbetriebe, Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird sowie Spielhallen und Tankstellen.

Begründung

Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche nördlich der Rheinstraße Kerngebiete fest. In diesen Bereichen soll ein funktionsfähiges und leistungsstarkes Nahversorgungsangebot aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden, um eine neue Stadtteilmitte zu schaffen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich in Kerngebieten und in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da oberhalb des Erdgeschosses weitere Nutzungen in den Gebäuden untergebracht werden sollen, also kein solitärer Einzelhandelsstandort, wurde die Festsetzung eines Kerngebietes gewählt und kein Sondergebiet.

Im MK 1 ist großflächiger Einzelhandel zulässig, der der Nahversorgung in dem Stadtteil dienen soll. Das durch das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach erstellte „Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, Stand August 2012“

kommt zu dem Ergebnis, das der gesamte Stadtteil Südstadt mit nahversorgungsrelevantem Angebot unterversorgt ist. Bei Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel handelt es sich um eine Möglichkeit, die fehlenden Nutzungen an einem Standort mit integrierter Lage, der auch eine fußläufige und damit wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung der Südstadt ermöglicht und Teil eines Versorgungsbereichs darstellt, anzusiedeln und den Bedarf zu decken. Weiterhin sind im MK 1 oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise Wohnen zulässig. Hiermit soll ein Angebot geschaffen werden, eine gemischte soziale Struktur im Plangebiet zu schaffen, so dass an diesem Standort ein Angebot für eine Pflegeeinrichtung mit Ärzten und entsprechenden Dienstleistungen integriert werden kann und die auch die kurzen Wege zum Nahversorgungsstandort nutzen können. Ergänzt werden kann diese Nutzung durch allgemeines Wohnen.

Im MK 2 und 3 sollen im Erdgeschoss die Nutzungen die den Nahversorgungsstandort ergänzen fortgesetzt werden, d.h. dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Allerdings ist großflächiger Einzelhandel im MK2 und MK3 unzulässig, da die Häufung an dieser Stelle zu einer unverhältnismäßigen Abschöpfungsquote gegenüber dem neu zu schaffenden und dem bestehenden großflächigem Einzelhandel zur Folge hätte. Ab dem 1. Obergeschoss ist dann gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur noch Wohnen zulässig, um eine funktionierende Stadtteilmitte mit einer erforderlichen Menge an Bewohnern schaffen zu können.

Das angestrebte Nutzungskonzept zielt auf ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Plangebiet ab. Demzufolge werden die gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen in einem Kerngebiet angesichts der Lage des Planungsgebiets reduziert. Insofern ist der Standort nicht geeignet für flächenintensive gewerbliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die zudem mit einem hohen Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden wären. Vergnügungsstätten und Räume in denen der Prostitution nachgegangen wird, würden das Wohnen zu sehr stören und werden deshalb nicht zugelassen. Gewerbe und Handwerksbetriebe werden nur zugelassen, wenn sie nicht störend im Sinne von § 4 BauNVO und somit auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Damit soll möglichen Störungen der geplanten angrenzenden Wohnnutzung und der geplanten Einrichtung für Seniorenwohnen vorgebeugt werden.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Durch Planeinschrieb sind in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowohl die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wie auch die Geschossflächenzahl (GFZ) im Kerngebiet (MK) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) begrenzt.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und für das Kerngebiet (MK) ist die zulässige Grundflächenzahl durch Planeinschrieb begrenzt.

Flächen für nicht überbaute Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

Begründung

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 – 0,45 für das allgemeine Wohngebiet (WA) und einer GRZ von 0,9 für das Kerngebiet (MK) wird den differenzierten Bebauungsdichten im

städtebaulichen Entwurf Rechnung getragen. Eine angemessene Bebauungsdichte ist erforderlich, um das wohnungspolitische Konzept umzusetzen und rechtfertigt eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (0,4 für WA).

In der Regel sind Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Da die Unterbauung von Tiefgaragen erforderlich sind, um den Stellplatzbedarf im Plangebiet zu sichern, nicht aber maßgeblich für das städtebauliche Bild von Bedeutung sind, wurde festgesetzt, dass die Tiefgaragen für die Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen sind. Die Fläche ist eine Angebotsplanung. Die Größe der Tiefgarage richtet sich nach der Anzahl der entstehenden Wohneinheiten, d.h. die Fläche muss nicht gänzlich ausgeschöpft werden. Die GRZ kann somit für die Herstellung der erforderlichen Grundfläche der Tiefgarage überschritten werden.

Um den Eingriff in die natürlichen Funktionen des Bodens teilweise zu kompensieren ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 0,80 m hohen bepflanzbaren Bodenschicht anzulegen.

Vollgeschosse

Für das Gebiet wird als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von 2 bis 5 durch Planeinschrieb festgeschrieben.

Begründung

Die Bestandsgebäude im allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend ihres Bestandes mit jeweils drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Neubauten bewegt sich moderat zwischen zwei und fünf Vollgeschossen. Dabei ist die Bebauung an der Kirschgartenstraße – der Nachbarschaft angemessen- durchgängig 2-geschossig und ein Staffelgeschoss zulässig. Der südliche Abschluss der Bebauung an der Rheinstraße staffelt sich als markante bauliche Kante gegenüber dem Bürgerpark an drei Ecksituationen auf bis zu fünf Vollgeschossen. Damit wird der südlich angrenzende Park mit einer klaren städtebaulichen Raumkante zur nördlichen anschließenden Bebauung abgegrenzt und gefasst.

Die Bebauungsstruktur zeichnet sich neben einer differenzierten Höhenentwicklung durch horizontale und vertikale Versprünge innerhalb der Baukörper aus. Besonders entlang der linearen Straßenräume und als Gegenpol zur orthogonalen Strenge der Grundstruktur soll durch Variationen der Höhen und der Gebäudetiefen ein lebendiges Erscheinungsbild erzeugt werden.

Geschossflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und für das Kerngebiet (MK) ist die zulässige Geschossfläche (GFZ) durch Planeinschrieb begrenzt.

Begründung

Im Masterplan war für die Wohngebiete westlich der Römerstraße eine GFZ von 1,2 und östlich der Römerstraße eine GFZ von 0,8 ausgewiesen. Für das Grundstück des Nahversorgers war im Masterplan eine GFZ von 1,6 vorgesehen.

Die GFZ ist maßgeblich abhängig von der Grundstücksgröße, d.h. je kleiner das Grundstück, umso höher die GFZ, das wird im Bereich des Kerngebietes deutlich.

Die Ermittlung der GFZ auf Ebene des Masterplanes war eine sehr grobe Flächenabschätzung, ohne dass ein städtebaulicher Entwurf zugrunde gelegt wurde. Die Abschätzung diente damals als Grundlage für die Erstellung einer Wertermittlung. Auf der Westseite wurde ausschließlich die bestehende Bebauung zugrunde gelegt ohne Bebauung

an der Römerstraße, auf der östlichen Seite der Römerstraße lag noch kein städtebauliches Konzept vor. Daher wurden auch in der Aufgabenstellung zur Erstellung des städtebaulichen Entwurfes die Überprüfung und auch die mögliche Überschreitung der GFZ zur Option gestellt.

Als Bestandteil des Masterplans Südstadt ist gleichzeitig aber auch das Wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen mitbeschlossen worden. Voraussetzung zur Umsetzung dieses Konzeptes ist die Herstellung einer Mindestgröße an Bauflächen.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung für das Gebiet MTV Nord und der darauf aufbauenden vertiefenden Ausarbeitung durch die Arbeitsgemeinschaft Teleinternetcafe / TH Treibhaus wurde der städtebauliche Vorentwurf zur weiteren Konkretisierung unter Berücksichtigung folgender Aspekte erarbeitet:

- *Erhalt des Baumbestands östlich und westlich der Römerstraße mit entsprechenden Fuß- und Radwegen sowie entlang der Kirschgarten- und Elsa-Brandström-Straße, dadurch wurden die Grundstücke insgesamt kleiner und dementsprechend wird die GFZ höher*
- *Schaffung einer bestimmten Anzahl von Wohnungen in bestimmter Größe*
- *Auflockerung der Bebauung im Bereich der Kirschgartenstraße*
- *Erhalt der städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der Bestandsstraßen*
- *Erhalt von oberirdischen Stellplatzanlagen*
- *Umgang mit der Lärmsituation sowohl westlich als auch östlich der Römerstraße und entlang der Bahn durch Blockschließungen.*
- *Schaffung einer Stadtteilmitte mit der Umsetzung der „Parkterrasse“*

Hinsichtlich der zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen ist anzumerken, dass das zum Masterplan verabschiedete wohnungspolitische Konzept angesichts eines angespannten Wohnungsmarktes zur Zielsetzung hat, in der Südstadt insbesondere Wohnraum für durchschnittliche und unterdurchschnittliche Einkommen und anderen Benachteiligten zur Verfügung zu stellen. Mit der Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung wurde festgelegt, dass die Römerstraße im Sinne einer verbindenden Stadtstraße aktiviert und belebt und ein attraktives Wohnumfeld mit einer qualitätsvollen Architektur und Gestaltung des öffentlichen Raums entwickelt werden soll. Das Ergebnis bildet die Grundlage des Bebauungsplanes

Die festgelegte, durchschnittliche 3-4-geschossige, punktuell fünfgeschossene offene Blockrandbebauung wird diesen beiden städtebaulichen Zielsetzungen gerecht. Der Übergang zur Bestandbebauung östlich der Kirschgartenstraße ist städtebaulich harmonisch. Die Abstände der Bestandsbebauung zur geplanten Neubebauung entsprechen in etwa den Abständen, die die Bestandsgebäude in den Innenbereichen zwischen der Fichte- und der Kirschgartenstraße einhalten.

Die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes benötigt eine entsprechende bauliche Dichte, damit das Konzept wirtschaftlich tragfähig und damit umsetzungsfähig ist. Zugleich wird gewährleistet, dass auf das Gesamtgebiet bezogen eine soziale Durchmischung erfolgen kann.

Städtebaulich sind die im Bebauungsplanentwurf festgelegten städtebaulichen Kennwerte wie die maximale Anzahl der Geschosse und der GFZ notwendig, um hier ein urbanes Umfeld mit einer städtischen Atmosphäre zu schaffen. Damit an der Rheinstraße eine neue Stadtteilmitte „Südstadt“ entstehen und dauerhaft bespielt werden kann, ist hier baulich die Etablierung eines städtisch geprägten Umfeldes notwendig. Untersuchungen haben nachgewiesen, dass bei bestehenden Quartieren 4 bis 5 Geschosse notwendig sind, damit eine städtische Atmosphäre mit einer Nutzungsvielfalt und soziale Mischung entstehen kann. Nur in einem solchen Umfeld werden in den Erdgeschosszonen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen einziehen, die auch nach außen auf den Straßenraum wirken und diesen mit beleben sollen.

In Folge der Berücksichtigung der oben genannten städtebaulichen Erfordernisse bei gleichzeitiger Gewährleistung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes hat sich eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl auf der Westseite auf GFZ 0,9 bzw. 1,05 und der Ostseite eine GFZ zwischen 1,2 und 1,3 für das Allgemeine Wohngebiet und

eine deutliche Erhöhung der GFZ von 2,55 bis 3,8 für das Kerngebiet (MK) in Bezug auf den Masterplan ergeben.

Eine angemessene Bebauungsdichte ist erforderlich, um das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Damit lässt sich eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (1,2 für WA) und das Kerngebiet (3,0 für MK) rechtfertigen.

Erdgeschosshöhen

Im WA 1 und WA 2 sind die Erdgeschosse der an der Römerstraße zugeordneten Gebäude mit der Kennzeichnung A1 mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

Die Oberkante der Erdgeschosse der an der Römerstraße gelegenen Gebäude, ist auf eine durchgehende und einheitliche Höhe herzustellen.

Im MK sind die Erdgeschosse der an der Rheinstraße zugeordneten Gebäudeteile durchgehend mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m herzustellen.

Als Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Gehwegeheranzuziehen.

Begründung

Entlang der Römerstraße und der Rheinstraße sind in den Erdgeschossen z.T. Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sonstige Nutzungen, außer Wohnen vorgesehen. Dies können dem Wohnen zugeordnete Nutzungen sein. Um diesen Nutzungen ausreichend Raum zu bieten, sind für diese Bereiche Mindesthöhen der Erdgeschosszonen und eine durchgehende Höhe der Erdgeschossdecke vorzusehen.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Textfestsetzungen lauten:

Die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone kann im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden.

In den Dachflächen sind zur Straßenseite Austritte und Loggien bis zu einer Tiefe von 1 m und einer Länge von max. 5 m zulässig. Zu den Innenhöfen sind Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von max. 5 m zulässig.

Begründung

Zu den übergeordneten Stadträumen sollen klare Raumkanten ausgebildet werden. Insbesondere die Römerstraße und die Rheinstraße (Parkterrasse) sollen mit der Neubebauung zu räumlich klar gefassten Stadtstraßen entwickelt werden. Vor- und Rücksprünge der Baukörper sind in Kombination mit Höhenversprüngen ein wichtiges Gestaltungselement zur Gliederung und Belebung der linearen Straßenräume.

Die Bebauung des Mark-Twain-Village erfolgt im Rahmen einer moderaten baulichen Dichte, bei der grundsätzlich die landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Ausnahme bilden die schmalen Durchgänge in Nord-Süd-Richtung in den Baufeldern WA 2.1 und WA 2.2. Da diese Durchgänge für das Gesamtquartier ein wichtiges räumliches Stilmittel darstellen und gegenüber einer geschlossenen Bauweise eine höhere

Durchlässigkeit sowie bessere Belichtung und Belüftung der angrenzenden Bebauung gewährleisten, werden diese Bereiche über Baulinien festgesetzt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone in einem, den zeitgemäßen Ansprüchen entsprechenden Maß zulässig. Die textliche Festsetzung definiert ein Maximalmaß für die Überschreitung von Baugrenzen und eröffnet als Kann-Vorschrift eine Beurteilung der Zulässigkeit in Abhängigkeit der städtebaulichen Situation. Die Überschreitung kann zugelassen werden, wenn zur nächsten Bebauung ein ausreichender Abstand gewahrt bleibt. Als Beurteilungskriterium zu den öffentlichen Räumen soll die Einhaltung der landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen dienen. Mit der Festsetzung wird den Ansprüchen der zukünftigen Bewohner gerecht, ausreichend tiefe und nutzbare Balkone als Außenbereichsflächen nutzen zu können.

8.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB, § 5 LBauO BW)

In WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.1 ist eine Unterschreitung der landesbauordnerischen Festsetzungen gemäß Planeinschrieb zulässig.

Begründung

Städtebauliche Idee ist östlich der Römerstraße eine fußläufige Nord-Süd-Verbindung durch die neu zu entstehende Bebauung zu führen, um kurze Wege für die Bewohnerschaft zu schaffen und das Gebiet durchlässig zu gestalten. Damit diese Wegeverbindung und aber auch das Wohnungspolitische Konzept mit der Herstellung von preisgünstigen Wohnraum umgesetzt werden kann, ist eine Abweichung städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden nicht wesentlich unterschritten, es bleibt ein Durchgang von ca. 7 m. Ähnlich ist die Situation im WA 3.1 in Bezug auf die Durchlässigkeit der Wegeverbindungen.

8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

In den Wohngebieten WA und im Kerngebiet MK1 sind die Flächen für oberirdische Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Textfestsetzungen lauten:

Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA und in den Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Teilgebieten WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MK 1, MK 2, MK 3 sind die Flächen für Tiefgaragenstellplätze in der Planzeichnung festgesetzt: Die Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Die Oberkante der Tiefgaragen ist 0,4 m unter Oberkante Erdoberfläche beziehungsweise der Oberkante Gehwege herzustellen. Die Befahrbarkeit von Rettungsfahrzeugen ist sicherzustellen.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Im

Bereich der Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m vorzusehen.

Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen innerhalb der Gebäude zulässig.

Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig. Ausnahmsweise können sie in den seitlichen Abstandsflächen von den Hauptgebäuden zugelassen werden.

Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist eine Terrasse auf Erdgeschossniveau zulässig.

Begründung:

Die privaten Stellplätze werden auf oberirdischen Stellplatzanlagen und in Tiefgaragen untergebracht. Die oberirdischen Stellplätze sind als Senkrecht- und Längsparken in den privaten Wohnwegen angeordnet. Die Tiefgaragen sind unter den Neubauten und 0,4 m unter der Oberkante der Erdoberfläche vorzusehen. Die Tiefgaragenzufahrten sind entweder von öffentlichen Straßen oder von Wohnwegen auf Privatgrund, über die nicht überbaubare Grundstücksfläche zugänglich. Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche innerhalb der Gebäude zulässig, damit die Zwischenräume zwischen den Gebäuden frei von solchen Anlagen bleiben und ein ebenerdiger Zugang zu den Innenhöfen bleibt.

Die Tiefgaragen sollen auf Höhe der Erschließungsstraßen bleiben, so dass sie im Notfall auch von Rettungsfahrzeugen befahrbar sind. Die Begründung von Tiefgaragen trägt zu einer Verbesserung der Kleinklimas bei. Die Flächen erhalten eine höhere Aufenthaltsqualität.

Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind vorrangig in den Gebäuden vorzusehen. Ihre Anordnung ist auch in den Innenhöfen zulässig, allerdings muss darauf geachtet werden, dass der Innenhof auch für Grün- und Spielflächen zur Verfügung steht und nicht ausschließlich der Unterbringung von Nebenanlagen dient. Ausnahmsweise können sie in den seitlichen Abstandsflächen von den Hauptgebäuden zugelassen werden.

Um die beiden Gebäude, die erhöhte Erdgeschosse haben, niveaugleich und barrierefrei miteinander zu verbinden und einen Treffpunkt zu schaffen ist eine Terrasse vorgesehen. Sie auf Höhe des Erdgeschossbodens vorgesehen und ist als Nebenanlage mit einer besonderen Zweckbestimmung - Terrasse festgesetzt.

8.1.6 Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Die ehemalige Chapel wird als Gemeinbedarfsfläche für eine öffentliche, primär stadtteilbezogene Nutzung festgesetzt.

Begründung:

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 5 sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Nach Prüfung der ehemaligen amerikanischen High-School kann das Schulgebäude als solches nachgenutzt werden. Voraussichtlich wird es von der Julius-Springer-Schule (kaufmännische Berufsschule mit Berufskolleg) belegt werden.

In süd-östlicher Lage des Plangebietes, an der Rheinstraße liegt die ehemalige „Chapel“. Für die ehemalige Chapel wird eine öffentliche Nutzung angestrebt, die primär dem Stadtteil zugeordnet wird und für Einrichtungen in den Bereichen Kultur/ Bildung/ Soziales zur Verfügung stehen soll. Im weiteren Prozess sind die grundsätzlichen Nutzungsideen zu konkretisieren und Verantwortlichkeiten zu klären. Die öffentliche Nutzung des Gebäudes schafft einen Anziehungspunkt für alle Bevölkerungsteile, fördert eine eigenständige Identität der Südstadt und kann über den Stadtteil hinaus ausstrahlen.

8.1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Begründung

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan so abgegrenzt, dass an den jeweiligen Straßen die Nebenanlagen wie Gehwege und Straßenrandparkplätze der öffentlichen Erschließungsanlage zugeordnet sind. Dies entspricht den allgemeinen Planungsgrundsätzen für innerörtliche Straßen in innenstadtnaher Lage.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden 3 Varianten der Radwegführung entlang der Bahn oder parallel zur Elsa-Brandström-Straße vorgeschlagen. Zur Führung des Radweges wird im Bebauungsplanentwurf die Variante 2 weiter verfolgt, in der der Radweg parallel zur Bahn, so die bisherige Führung, mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Somit wurde die vorhandene Fahrradverbindung westlich der High-School im Bebauungsplanentwurf gesichert.

8.1.8 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Planungsgebiet sind 3 Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) vorzusehen. Sie sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

Begründung

Derzeit gibt es 3 Trafostationen im Plangebiet. Diese Fläche werden bebaut, so dass die Stationen aufgegeben werden müssen und Ersatzstandorte geschaffen werden müssen. Ebenfalls wurde der Bedarf durch die Stadtwerke GmbH ermittelt, so dass auch für die zukünftige Nutzung mindestens 3 Standorte zur Versorgung des Plangebietes mit Strom erforderlich sind.

8.1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Sportfläche

Die Fläche für eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Öffentlicher Spielplatz

Die Fläche für einen öffentlichen Spielplatz ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Spielplatz

Grüne Spielbereiche sind je nach Art der Nutzung (Spiel- oder Sportfläche) mit Gebrauchs- oder Landschaftsrasen zu begrünen. Befestigte Spielflächen sind in für ihre Nutzung entsprechender Materialität und Oberflächenbeschaffenheit anzulegen. Notwendige Einfriedungen sind offen und integriert auszuführen. Alle Spielflächen sind, je angefangener 500 Quadratmeter Spielfläche, mit einem Baum 2. Ordnung zu begrünen (Pflanzliste 1A).

Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. In diese Flächen integrierte Spielflächen sind mit Gebrauchsrasen zu begrünen. Notwendige Einfriedungen sind offen und integriert auszuführen. Der Wall ist je angefangener 500 Quadratmeter Spielfläche, mit einem Baum 2. Ordnung zu begrünen (Pflanzliste 1A).

Begründung

Im nördlichen Bereich des ehemaligen High-School-Geländes westlich der Elsa-Brandström-Straße entsteht auf einer Fläche von ca. 1 ha eine für die Öffentlichkeit zugängliche Spiel- und Sportlandschaft. Die Spielfläche ist Lärmschutz und multifunktional nutzbarer Freiraum zugleich. Ihre Topographie bietet Kletter-, Rutsch- und Aussichtsmöglichkeiten. In den durch die Topographie gebildeten Freiräumen sollen unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote integriert werden. Die Sportfläche kann von Vereinen als auch von der Öffentlichkeit genutzt werden.

8.1.10 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Textfestsetzungen lauten:

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen der Flachdächer über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche flächendeckend zu bepflanzen. Ausnahmsweise sind bis zu 40 % der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich ist.

Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

Begründung

Gesetzliche Grundlage für die Versickerung sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Durch die Wassergesetze erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser soll danach grundsätzlich versickert werden, soweit dies schadlos erfolgen kann. Alle Einwirkungen durch den Menschen sind so auszurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Durch den Gesetzgeber gefördert und seit der letzten Novelle des Wassergesetzes für Baden-Württemberg deshalb erlaubnisfrei ist die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, z.B. von privaten, nicht zu gewerblichen Zwecken genutzten Dach- und Hofflächen, wenn die Spielregeln der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eingehalten werden. Die Versickerung von unschädlichem Niederschlagswasser kann das Grundwasser anreichern und entlastet die kommunale Kläranlage. Die Versickerung ist somit auch ein Beitrag zur Kosten- und Gebührensenkung im Abwasserbereich.

Die Begründung der Flachdächer tragen zu einer Reduzierung von Abflussspitzen von Regenwasser bei. Zudem haben begrünte Flachdächer positive Wirkungen für das Kleinklima.

8.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen. Ausnahme von einer Überbauung bildet das Leitungsrecht zwischen Feuerbachstraße und Kirschgartenstraße.

Begründung

Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit soll öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen und die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes ermöglichen.

Das Fahrrecht für Radfahrer sichert eine bisher genutzte Radfahrverbindung zwischen Kirschgartenstraße und Feuerbachstraße und somit eine kurze Wegeverbindung.

Das Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit soll die Erschließung der Grundstücke sichern und das Verkehrsaufkommen weiträumig auf den Straßen verteilen und somit reduzieren.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sichern die unterhalb der Oberfläche liegenden leitungsgebundenen Medien, die für die Erschließung des Gebietes notwendig sind.

8.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzkonzept

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umfassen zum einen textliche Festsetzungen, zum anderen Festsetzungen innerhalb gemäß Planeinschrieb. Die Textfestsetzungen lauten:

Aktive Schallschutzmaßnahme

Auf der in der Planzeichnung mit M1.1 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über Oberkante Radweg zu errichten. Hinsichtlich der Schalldämmung gelten die Anforderungen der „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ (ZTV Lsw 06).

Auf der in der Planzeichnung mit M1.2 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Dabei muss entlang der in der Planzeichnung dargestellten Linie die Mindesthöhe von 4 m über Oberkante Radweg und eine Mindestkronenbreite von im Wesentlichen 3,5 m eingehalten werden.

Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe auch nachfolgende Tabelle. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kennznisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{w,res} in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB I	35	30	-
LPB II	35	30	30
LPB III	40	35	30
LPB IV	45	40	35
LPB V	50	45	40
LPB VI	*	50	45
LPB VII	*	*	50

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Insofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen bzw. keine Lärmpegelbereiche festgesetzt worden sind, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

Außenwohnbereiche

An den der Römerstraße zugewandten, nächstgelegenen Fassaden sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten nicht zulässig.

Grundrissorientierung

Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M2 bezeichneten Flächen ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An den der Römerstraße zugewandten Fassaden sind offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume abgewandt von der Römerstraße her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der Römerstraße nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) und, soweit in der Nacht eine besondere Schutzwürdigkeit gegeben ist, in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M3 und M4 bezeichneten Flächen ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109

„Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An West- und Nordfassade sind öffentbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern von Schlafräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung abgewandt von diesen Fassaden belüftet werden können und die Fenster an der West- und Nordfassade nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Schlafräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Begründung

Die Maßnahmen sind erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Die Wahl der Maßnahmen erfolgt unter den städtebaulichen Gegebenheiten der innerstädtischen Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen zu nunmehr zivilen Zwecken. Weitergehende Maßnahmen entlang der Römerstraße wie Lärmschutzwände widersprechen dem angestrebten Charakter einer lebendigen Stadtstraße. Es würde zu einer noch stärkeren Trennung der angrenzenden Siedlungsbereiche östlich und westlich der Römerstraße kommen, die gerade mit der Planung reduziert werden soll. Zudem ist der Straßenquerschnitt nicht in allen Abschnitten breit genug, um allen Verkehrsteilnehmern ausreichende Flächen zur Verfügung stellen zu können. Es können auch nicht alle Gebäude geschützt werden, da an den anzubindenden Straßen „Schalllöcher“ entstehen würden. Auch eine höhere und längere Schallschutzwand entlang der Bahnlinie wird städtebaulich als nicht verträglich angesehen. Die gefundene Lösung mit der aufwändigen Lärmschutzlandschaft reduziert die den Radweg begleitende Lärmschutzwand auf ein notwendiges Maß.

8.1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Textfestsetzungen lauten:

Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden wertvollen Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig durch hochstämmige Bäume aus der Pflanzliste zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und zusätzliche Hinweise der RAS – LP 4.

Baumpflanzungen entlang der Straßen

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume

sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen:
Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Art: siehe Tabelle Pflanzliste

Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m in Längsrichtung der erschließenden Straße zulässig.

Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen (Innenhöfe)

Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Auf den privaten Flächen sind in den jeweiligen Teilgebieten Bäume zusätzlich zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen:

Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Obstbäume 10 – 12 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Art: siehe Tabelle Pflanzliste

Teilgebiet	Anzahl
MK 1	7
WA 1.1 Nord	6
WA 1.1 Süd	4
WA 1.2 Nord	7
WA 1.2 Süd	6
WA 1.3	8
WA 2.1 Mitte	3
WA 2.1 Süd	4
WA 2.2 Nord	5
WA 2.2 Süd	4
WA 3.1	4

Auf der Stellplatzfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Schule- festgesetzten Fläche sind mindestens 30 Bäume mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen:
Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen.

Tabelle Pflanzliste: (nicht abschließend)

Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, z.B.:

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Acer plat. „Autumn Blaze“
Acer plat. „Cleveland“
Acer plat. „Columnare“
Aesculus x carnea
Celtis australis

Bergahorn
Spitzahorn
Spitzahorn „A. B.“
Spitzahorn „Cleveland“
Säulen-Ahorn
Purpur-Kastanie
Zürgelbaum

Fagus sylvatica	Rotbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum (nur männl.)
Ginkgo biloba „Fastigiata“	Fächerblattbaum (schmalkronig, nur männl.)
Gleditsia triacanthos inermis	Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos „Skyline“	Lederhülsenbaum „Skyline“
Juglans regia	Walnuss
Platanus x acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium „Plena“	Vogel-Kirsche (gefüllte Blüte)
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cord. „Greenspire“	Stadt-Linde
Tilia cord. „Rancho“	Kleinkronige Winter-Linde
Tilia tom. „Brabant“	Silber-Linde „Brabant“
Tilia x europaea	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus (resistente Sorten)	Ulme (resistente Sorten)

Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Amelanchier arboera „Robin Hill“	Felsenbirne
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus bet. „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine“
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus profusion „Rudolph“	Zierapfel
Morus alba	weiße Maulbeere
Morus nigra	schwarze Maulbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus spec.	Birne in Arten und Sorten
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Nelken-Kirsche
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsch
Taxus baccata	Eibe
Ulmus 'Columella'	Stadtulme
Ulmus hollandica 'Pioneer'	Stadtulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl, z.B.:

Campsis radicans	Trompetenblume
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	
tr. „Veitchii“	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	
tr. „Engelmannii“	Wilder Wein

Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, z.B.:

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis spec.	Waldrebe in Arten und Sorten
Lonicera spec.	Geißblatt in Arten und Sorten
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein / Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis spec.	Weinrebe in Arten und Sorten
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, Stammumfang: 20 - 25cm <i>Bei Neupflanzungen gemäß Planzeichnung „MTV-Nord“ sonst 18-20cm</i>
Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm, Stammumfang: 14 - 16cm
Sträucher:	Höhe beim Pflanzen: 60 - 100cm

Begründung

Die zwischen den Gebäuden vorhandenen Grünflächen und der vorhandene Baumbestand prägen das Siedlungsbild und sollen erhalten bleiben. Sofern das nicht möglich ist müssen die Bäume gleichwertig ersetzt werden. Durch Neuanpflanzungen entlang der Straßen und den Innenhöfen sollen die Flächen gestaltet werden.

Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine möglichst rasche Funktionserfüllung.

8.2. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Chapel

Im Südwesten des Plangebietes liegt die Chapel. Sie ist als Sache ein Kulturdenkmal nach § 2 DschG Baden-Württemberg. Die Chapel wurde aufgrund ihrer Sonderrolle als früheste, größte und ranghöchste Kirche im Headquarter der US-Armee ausgewählt. An ihrer Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

Römische Fernstraße

Im Plangebiet liegt die römische Fernstraße, die als eingetragenes Kulturdenkmal 1, Südstadt nach § 2 DschG Baden-Württemberg unter Schutz steht. Sämtlich in den Boden eingreifende Maßnahmen dürfen nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 25 vereinbart wird.

Begründung

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird auf die im Plangebiet liegenden Denkmale der Chapel und der römischen Fernstraße hingewiesen.

8.3. Hinweise

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

8.3.1. Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, die Suche und die Bergung von Kampfmitteln selbst zu veranlassen.

Begründung

Der Hinweis wird zur Klarstellung hinsichtlich der Zuständigkeiten zur Suche und Bergung von Kampfmitteln aufgenommen.

8.3.2. Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Begründung

Der Hinweis wird im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung mit Bezug auf die Schutzvorschriften der Verordnung aufgenommen.

8.3.3. Energie

In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, welches am 30.07.2011 in Kraft getreten ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme.

Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.

Für eine zivile Nachnutzung sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu konzipieren und das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie einzubeziehen.

Begründung

Die Hinweise dienen der klimagerechten Entwicklung des Gebietes.

8.3.4. Artenschutz

An den Gebäuden und Bäumen sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen.

An dem vorhandenen Baumbestand sollten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter angebracht werden. In die Mauern von Neubauten sollte der Einbau von Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden.

Um ein ausreichendes Quartierangebot während und nach Umsetzung des geplanten Vorhabens im Gebiet sicherzustellen, sind im verbleibenden Baumbestand im Gebiet „WA 1.1“ und „WA 1.2“ künstliche Quartiere, v.a. Hohlraumquartiere (Kleinhöhlen) für Fledermäuse, zu installieren.

Als Ersatz für die Verluste von Quartiermöglichkeiten sind 10 Kleinhöhlen und 1 Großraumüberwinterungshöhle im zu erhaltenden Baumbestand anzubringen. Der Aufhängort soll in 3 - 4 m Höhe Richtung Süden oder Osten liegen. Die Höhlen müssen frei anfliegbar sein. Die Kleinhöhlen sind in Gruppen aufzuhängen.

Es wird empfohlen, eine ökologische Baubegleitung einzurichten.

Begründung

Die Hinweise dienen dem Artenschutz in diesem Gebiet.

8.3.5. Wohnungspolitisches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Leitlinien des wohnungspolitischen Konzeptes (Bestandteil des Masterplans Konversion Südstadt) umzusetzen.

Begründung

Der Entwurf für das Mark Twain Village soll der differenzierten Wohnungsnachfrage und dem Bedarf an preiswertem Wohnraum in Heidelberg gerecht werden. Mit dem Ziel einer sozialen Vielfalt werden verschiedene Marktsegmente im Wohnen innerhalb des Quartiers und innerhalb der einzelnen Baufelder gemischt. Die Leitlinien des wohnungspolitischen Konzeptes (Bestandteil des Masterplans Konversion Südstadt) werden umgesetzt.

8.3.6. Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) vom 26.01.1950 im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Begründung

Der Hinweis dient der Klarstellung, dass der Straßen- und Baufluchtenplan nicht mehr gilt.

8.3.7 Bestehende Zaunanlagen

Die an den Straßen bestehenden Zaunanlagen mit Sockel und Pfeiler sollen mit der Bebauung der Flächen flächendeckend entfernt werden.

Begründung

Die Zaunanlagen wurden von den Amerikanern zu Schutzzwecken errichtet. Mit Aufgabe der militärischen Nutzung entfällt diese Funktion und mit Entwicklung der Flächen sind die Zäune gänzlich zu entfernen und die Flächen somit wieder zugänglich zu machen.

8.3.8 Lärmschutz

Die Bebauung westlich der Römerstraße ist herzustellen.

Begründung

Die Bebauung an der Römerstraße stellt den Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung dar. Sofern die Bebauung an der Römerstraße nicht hergestellt werden sollte, muss eine neue Lärmschutzbetrachtung durchgeführt werden.

8.3.9 Glascontainer

Im Planungsgebiet sind 2-3 Unterflurcontainer für die Entsorgung von Glas vorzusehen.

Begründung

Zur Entsorgung des Gebiets ist die entsprechende Anzahl an Glascontainern vorzusehen. Aus gestalterischen Gründen sind Unterflurcontainer zu verwenden.

8.4. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO Baden-Württemberg)

8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Ermächtigungsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Grundsätzlich sind Staffelgeschosse ausgeschlossen. Ausnahme bildet die Wohnbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 an der Kirchgartenstraße. Diese sind rhythmisch verspringend herzustellen.



Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach mit einer Neigung von maximal 5 ° zu den Innenhöfen zulässig. Ausnahmen bilden die Bestandsgebäude, die können mit geneigten Dächern, in Anlehnung an den Bestand, neu gebaut werden. Die Flachdächer sind zu begrünen. Begrünte Dachgärten sind zulässig, sofern die Regenwasserrückhaltung gesichert ist.

In den Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 entlang der Zengerstraße sind anstelle der Satteldächer auch Flachdächer auf den Bestandsgebäuden zulässig.

Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren. Die Tiefgaragenbe- und Entlüftungen sind in die Gebäudekubatur oder in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen. Das Gestaltungskonzept ist vorzulegen.

Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:

- Glas
- pulverbeschichteter oder lackierter Stahl
- Cortenstahl
- Holz

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

In den Satteldächern sind einreihige Dachflächenfenster und Flachdachgauben bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig (Bereich Dachgeschoss). In zweiter Reihe darüber (Spitzboden) sind ausschließlich Dachflächenfenster bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig. Form und Materialität ist an das bestehende Dach anzupassen.

Nebenanlagen wie Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser sind im Plangebiet einheitlich zu gestalten. Das Gestaltungskonzept ist vorzulegen.

Begründung

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden für die Dächer von Neubauten und Bestandsgebäuden einheitliche Regelungen getroffen. Neubauten und Bestandsgebäude werden als solche klar erkennbar sein. Im Übergang zur Kirschgartenstraße sind nur hier Staffelgeschosse zulässig, da hier im Zusammenhang mit der Anzahl der Vollgeschosse ein fließender Übergang zwischen der östlich der Kirschgartenstraße liegenden Bestandsbebauung zu der Neubebauung östlich der Römerstraße hergestellt wird.

Die aufeinander abgestimmte Wahl von Materialität von Fassaden und der Fassung von Balkonen und Terrassen sowie zu Farben von Gebäuden untereinander gewährleistet, dass hier ein städtebauliches Gesamtbild der Gebäude entsteht.

8.4.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung im Zusammenhang mit der angebotenen Ware oder Leistung an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen und Automaten sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbung hat sich der Fassadengliederung unterzuordnen, es ist ein Bezug zu der vorhandenen Fassadengliederung herzustellen.

Unzulässig sind grundsätzlich bewegte Werbung, Werbungen mit wechselndem oder grellfarbenem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade und Werbung über große Bereiche der Giebelflächen, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.

Unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Fenstern, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen.

Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe

Werbeanlagen sind parallel zur Fassade und nur im Erdgeschoss und innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Der Abstand zwischen Oberkante Werbeanlage und Brüstung des 1. OG muss mindestens 30 cm betragen.

Befindet sich die Stätte der Leistung nicht im Erdgeschoss, oder befinden sich mehrere Leistungsstätten im Gebäude, so sind Werbeanlagen auf einer Sammelanlage zusammenzufassen. Diese ist vertikal im Eingangsbereich des Erdgeschosses anzubringen, eine horizontale Anordnung ist nicht zulässig. Die Sammelanlage ist direkt am Gebäude anzubringen. Die Höhe einer Sammelanlage ab Geländeoberfläche darf maximal 2 Metern betragen.

Oberhalb der Traufkante oder Gebäudeoberkante sowie auf der Dachfläche von Gebäuden sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Dies gilt ebenso für die Giebelseite.

Die maximale zulässige Höhe der Werbeanlage beträgt mit Ausnahme von Sammelanlagen 60 cm.

Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von feststehenden Stechschildern mit integrierten Logos oder Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben) zulässig. Werbefahnen sind unzulässig.

Stechschilder und Schriftzüge können rechtwinklig zur Fassade innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Die maximale Größe von Stechschildern und Schriftzügen rechtwinklig zur Fassade beträgt

- Auskragung max. 80 cm senkrecht zur Fassade,
- Höhe max. 60 cm
- Konstruktionsbreite max. 20 cm

Freistehende Werbeanlagen

Pylone und Stelen sind unzulässig.

Fahnen auf dem Grundstück sind nur im Einzelfall und nur in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise zulässig, wenn von der Einrichtung eine besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höhe abhängig. Edelstahlmasten werden von vornherein ausgeschlossen. Es besteht kein Anspruch auf eine Genehmigung.

Großflächige Werbung

Werbung im Euroformat (3,80 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, bedruckten Textilien oder Kunststofffolien ist weder an Gebäuden noch auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen sind notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden.

8.4.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen sowie der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Flächen bzw. Vorgärten ist nicht zulässig.

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Einfriedungen müssen sich dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden.

Höhe von Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,20 Meter betragen.

Materialien von Einfriedungen

Zulässig sind

- Sockel und Säulen aus rötlichem Sandstein
- Beton mit Sandsteinverblendungen
- Beton verputzt
- Füllungen aus pulverbeschichtetem oder lackiertem Stahl
- Cortenstahl
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen

Unzulässig sind

- Sockel aus Sichtbeton und Bruchstein
- Säulen aus Sichtbeton, Bruchstein und geflieste Elemente
- Pfosten aus verzinktem Material, Stahl und Edelstahl
- Füllungen aus Maschendraht, Schilfmatten, Flechtwerk, Brettern, Kunststoff, Metallplatten, Edeldahlgewebe, Edeldahlstäbe, Edeldahlseile sowie verzinkte Gewebe und -stäbe

Begründung:

Die gärtnerisch angelegten Flächen tragen zum Ausgleich der Versiegelung durch die Bebauung, zur Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück und zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und können von den Bewohnern zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.

Die Festsetzungen sind notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden.

9. Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 20.02.2013 beteiligt.

Am 14.03.2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2013 im „Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

9.2.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 15.07.2015 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 15.07.2015 im Heidelberger Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Stadtteilgesprächs am 28.07.2015 im Englischen Institut, Heidelberg, durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen vom 23.07.2015 bis einschließlich 28.08.2015 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Das Protokoll zur Bürgeranhörung und die Auswertung der Stellungnahmen sind als Anlagen beigefügt.

9.2.2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 21.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die vorgebrachten Hinweise sind als Anlage beigefügt.

10 Durchführung und Kosten

10.1 Grundbesitzverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Straßen- und Baufluchtenplans im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“ (05.03.00) vom 26.01.1950, der durch den Bebauungsplan geändert und ersetzt wird. Die aus diesem Straßen- und Baufluchtenplan abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.

10.2 Kosten

Die bisherigen, für Gutachten aufgewendeten Kosten betragen ca. 220.000 €. In dieser Summe sind die Planungskosten von Teleinternetcafe, das Lärmgutachten, der Umweltbericht, das Fledermausgutachten, das bio-ökologische Gutachten und der geotechnische Bericht enthalten. Es wurden nicht die Kosten berücksichtigt, die bereits im Rahmen des Masterplans und den Vorbereitenden Untersuchungen entstanden sind.

11. Verzeichnis der Gutachten

- WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, 05.11.2015
- Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausgutachten, August 2014
- bioplan, Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
- IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014

- Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung 9. Juli / 29. August 2013
- Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung, ergänzender Baumbestand MTV Ost; Juli 2014
- Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, Oktober 2013
- Weitergehende Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung, EILING Ingenieure GmbH, 26.05.2014
- Konversionsflächen in Heidelberg Mark-Twain-Village West / Campbell Barracks, Bestandserfassung, EILING Ingenieure GmbH, 28.05.2014
- L.A.U.B.; Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB vom 09.11.2015