

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0402/2015/BV

Datum:
17.11.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat V, Kämmereiamt (20.1)

Betreff:

**Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village Nord
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur
öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 15. Dezember 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	24.11.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	25.11.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.12.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Südstadt und der Konversionsausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Südstadt – Mark-Twain-Village (MTV) Nord und die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.11.2015.*

- 2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.11.2015 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

- 3. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 06.11.2015.*

- 4. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) deren öffentliche Auslegung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen: Geotechnik, Grundwasser, Geotopschutz, Versickerung von Niederschlagswasser, Lärm-/ Schallschutz, Immissionen, Artenschutz, Energie, Bäume, Freiräume, Spielflächen, Lärmschutzmodellierung, Sportflächen, Grünflächen- und Außenanlagen, Natur- und Artenschutz, Pflanzungen, Dachbegrünung, Vögel, Spielflächen, Nachverdichtung / Dichte, Verkehr, Stellplätze / Parkplätze, Klima, Biotopevernetzung, Fassadenbegrünung, Zäune und Einfriedungen, Terrassen und Balkone, Bodensubstrate, Rodungszeiten.*

- 5. Öffentlich ausgelegt werden sollen auch die zur Planung vorliegenden umweltrelevanten Informationen:*

Art der vorliegenden umweltbezogenen Information	Urheber	Thematischer Bezug
1 – Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange		
1.1	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt	Lärmschutz
1.2	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Geotechnik, Grundwasser, Geotopschutz
1.3	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie	Schallschutz, Energie
1.4	Landschafts- und Forstamt	Bäume, Spielflächen, Lärmschutzmodellierung, Sportflächen, Grünflächen- und Außenanlagen,
1.5	Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué	Natur- und Artenschutz
1.6	IHK Rhein-Neckar	Verkehr
1.7	DB Immobilien	Immissionen (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder), Schallschutz, Pflanzungen
1.8	Baurechtsamt	Grünflächen, Schallschutz, Versickerung von Niederschlagswassr, Stellplätze
1.9	Landesnaturschutzverband BW	Bäume, Freiräume, Dachbegrünung, Energie, Vögel, Artenschutz
2 – Fachgutachten		
2.1	WSW & Partner	Schalltechnisches Gutachten
2.2	Dipl.-Biol. Brigitte Heinz	Fledermausgutachten
2.3	bioplan	Bio-ökologisches Gutachten
2.4	IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH	Geotechnischer Bericht
2.5	Eiling Ingenieure	M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung Bäume
2.6	Eiling Ingenieure	MTV Bestandserfassung, ergänzender Baumbestand

2.7	Eiling Ingenieure	M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, Oktober 2013
2.8	Eiling Ingenieure	Weitergehende Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung
2.9	Eiling Ingenieure	Konversionsflächen in Heidelberg Mark-Twain-Village West / Campbell Barracks, Bestandserfassung Bäume
2.10	L.A.U.B.	Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung
3 – Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeit		
3.1	Bürgerinformationsveranstaltung	Grünflächen und Bäume Spielplatz, Nachverdichtung / Dichte, Verkehr, Stellplätze/ Parkplätze, Klimaschutz, Biotopvernetzung
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürger)	Verkehr, Spielflächen, Bäume, Fassadenbegrünung, Grünflächen, Dichte, Dachbegrünung, Schallschutz, Nachverdichtung, Zäune- und Einfriedungen, Balkone, Immissionen, Freiflächen
3.3	Mieterverein	bauliche Dichte
3.4	Stadtteilverein	bauliche Dichte, Bäume, Dachbegrünung, Zäune und Einfriedungen, Verkehr,
3.5	Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen	Dichte, Spielflächen, Freiflächen, Terrasse + Balkone, Bodensubstrate, Rodungszeiten, Bäume, Parkplätze, Lärmschutz
3.6	WoGe	Dichte
3.7	Die Linke	Dichte, Bäume, Dachbegrünung, Zäune- und Einfriedungen, Verkehr
3.8	Hagebutze	Verkehr, Lärm

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Städtebaulicher Entwurf / Gutachten	ca.220.000 €
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Teilhaushalt Konversion	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Bebauungsplan „Südstadt – Mark-Twain-Village Nord“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Gebietes. Nachdem die Äußerungen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf für die Ausarbeitung der vorliegenden Entwurfsfassung dienten, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

Sondersitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 24.11.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 24.11.2015

2 **Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village Nord** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0402/2015/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende Herr Schmidt stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Frau Klein vom Stadtplanungsamt geht anhand einer Power-Point-Präsentation auf das bisherige Verfahren ein, erläutert ausführlich den aktuellen Sachstand zum Bebauungsplanentwurf und die Änderungen im Vergleich zum städtebaulichen Vorentwurf, beziehungsweise dem Bebauungsplanvorentwurf. Hierbei hätten auch Einwendungen und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft Berücksichtigung gefunden.

Verständnisfragen beziehungsweise Fragen zu Details, die von Seiten des Bezirksbeirates Südstadt während der Präsentation gestellt werden, beantwortet Frau Klein so weit wie möglich. Bei folgenden Fragen kann eine Beantwortung nicht direkt erfolgen, sie soll vom Fachamt schriftlich an die Bezirksbeiräte nachgeholt werden:

- Bezirksbeirat Kraus möchte hinsichtlich des erhöhten Innenhofes beim Nahversorger beziehungsweise den Dachflächen und den Bäumen an der Kirschgartenstraße wissen, wie hoch die dort vorgesehenen Bäume seien. Er werde hierzu jedoch nochmal ein Mail mit der genauen Frage an den Vorsitzenden senden, welches dann zur Beantwortung an das Fachamt weitergeleitet werden könne.
- Stadtteilvereinsvorsitzende Dr. Röper fragt nach dem Parkplatz an der Chapel. Dieser werde momentan vom Zoll genutzt. Sie möchte nun wissen, ob dies auch künftig so sein werde, oder ob dort andere Nutzungen vorgesehen seien. Auch diese Frage werde nochmal per Mail an den Vorsitzenden übermittelt.

Zusätzlich wäre es dem Bezirksbeirat wichtig, über die genaue Verteilung des Wohnraums im Sinne des wohnungspolitischen Konzepts informiert, oder im besten Fall sogar eingebunden zu werden.

Frau Klein betont, dass das Heidelberger Bündnis für Konversion an das wohnungspolitische Konzept gebunden sei, die Verteilung des Wohnraums jedoch Sache des Bündnis sei. Man könne lediglich mit dem Bündnis sprechen und um entsprechende Informationen bitten.

Der Vorsitzende nimmt dies als wichtigen Punkt auf. Ob und in welcher Form jedoch eine solche Information erfolge, könne er nicht sagen.

Bezirksbeirat Dr. Baron spricht außerdem die Andienung des Nahversorgers an. Hier möchte er wissen, ob es möglich oder denkbar wäre, die Ausfahrt von Lastkraftwagen von über 3,5 Tonnen in die Kirschgartenstraße zu verbieten.

Frau Klein erwidert, dies hänge vom Betreiber des Nahversorgers ab. Gerade über den Bebauungsplan habe man keine Möglichkeit so etwas zu regeln. Sie könne die Anregung jedoch in die Gespräche mit dem Bündnis mitnehmen.

Abschließend fragt Bezirksbeirat Dr. Baron nach, ob es eine Möglichkeit gebe, den Bebauungsplanentwurf beziehungsweise das Modell dazu, nicht nur im technischen Bürgeramt, sondern auch in der Südstadt vor Ort (ähnlich wie bei der Mehrfachbeauftragung im Eddy-House), auszulegen. Dies wäre im Sinne der Bürgerbeteiligung sehr zu begrüßen.

Frau Klein wird diese Anregung ebenfalls mitnehmen.

Nachdem es keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen gibt, stellt der Vorsitzende den **Beschlussvorschlag** der Verwaltung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 07:01:01 Stimmen

gezeichnet
Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag
an die Verwaltung
Ja 7 Nein 1 Enthaltung 1

Sitzung des Konversionsausschusses vom 25.11.2015

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Nein 1

Sitzung des Gemeinderates vom 10.12.2015

Ergebnis: beschlossen
Nein 2

Begründung:

Ausgangslage

Mit dem Abzug der US-Armee aus Heidelberg steht in der Südstadt ein insgesamt zirka 44 Hektar großes Areal einer Konversionsfläche zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wurde ein Nutzungskonzept erstellt, das die Grundlage für weitere Vertiefungen in einem nächsten konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“ bildete. Der Masterplan wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2014 beschlossen und definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt (siehe Drucksache 0057/2014/BV). 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. 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 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, der die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf darstellt.

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

Planungsinhalte

Der Bebauungsplanentwurf mit einem Geltungsbereich von zirka 15,6 Hektar sieht für das Teilgebiet MTV-Nord ein Wohnquartier mit quartiersversorgenden Nutzungen vor. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum entsprechend des vom Gemeinderat beschlossenen wohnungspolitischen Konzeptes geschaffen werden. Das Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße und Rheinstraße sollen im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung möglich sein. Östlich der Römerstraße sowie nördlich und südlich der Rheinstraße soll der zentrale Bereich einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt entstehen, in den auch die Chapel integriert werden soll. Dieser Bereich soll entlang der Rheinstraße auf der Westseite der Römerstraße fortgesetzt werden.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören ferner die Flächen der ehemaligen High-School mit einer Größe von zirka 2,9 Hektar sowie die Fläche für besondere Wohnformen mit einer Größe von zirka 1,8 Hektar. Während die Gebäude der ehemaligen High-School von einer kaufmännischen Berufsschule nachgenutzt werden, werden die nördlich an der Bahnlinie liegenden Flächen als Spiel- und Sportplatzflächen zur Verfügung stehen.

Die Flächen zwischen Zengerstraße, Mark-Twain-Straße, Röblinstraße und Edisonstraße soll an Heidelberger Wohngruppen veräußert werden, um hier gemeinschaftliche sowie generationsübergreifende Wohnprojekte und alternative Wohnformen (teilweise in Bestandsgebäuden, teilweise in Neubauten) umzusetzen.

Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept wurde für die Konversionsflächen in der Südstadt als Bestandteil des Masterplans beschlossen (siehe Drucksache 0057/2014/BV). 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, das heißt insgesamt 70% der Wohnungen sind für Schwellenhaushalte und Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen bestimmt.

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. Zudem soll ein Teil der Flächen für besondere Wohnformen zur Verfügung gestellt werden.

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.

Planungsrechtliche Situation / Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" mit einer Gesamtgröße von zirka 44 Hektar wurde am 14.03.2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst (siehe Drucksache 0041/2013/BV). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2013 im Heidelberger Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 15.07.2015 im Heidelberger Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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.

Zu dem Bebauungsplanvorentwurf wurden seitens der Bürgerschaft eine Vielzahl von Stellungnahmen vorgebracht und mehrere Themenbereiche auch durchaus kontrovers diskutiert. Dazu gehörten die Bereiche Städtebau, Nutzungen, Verkehr, Umwelt und Grün- und Freiflächen. Das Protokoll zur Bürgeranhörung und die Auswertung der Stellungnahmen sind als Anlage 7 der Beschlussvorlage beigefügt. Ein unterschiedliches Meinungsbild bestand in der Bürgerschaft insbesondere zu der Frage einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet.

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

Seitens der Verwaltung wird empfohlen an dem Ergebnis der in der Mehrfachbeauftragung formulierten Zielen zur Bebauungsdichte grundsätzlich festzuhalten, zumal im Rahmen der Mehrfachbeauftragung die Baudichte überprüfen werden sollte und das ebenfalls mit dem Masterplan beschlossene wohnungspolitische Konzept umgesetzt werden soll.

Aber es wurden auch Änderungen in Bezug auf den Städtebau vorgenommen. Aufgrund der Stellungnahmen aus der Bürgerschaft sowie des Stadtteilvereins und der Anregung der Mitglieder des Bezirksbeirates Südstadt wurden zur Bebauungsdichte folgende Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen:

Aufgrund der Anregungen des Stadtteilvereins Südstadt und des Bezirksbeirates Südstadt wurde der Bereich des Nahversorgers geändert. Im Bereich des Nahversorgers MK1 wurde die Gebäudehöhe an der Kirschgartenstraße von 4 auf 3 Geschosse reduziert und die Baulinie um 2m zurückgesetzt. Zudem wurden westlich der Römerstraße im Bereich der Parkterrasse die Höfe vergrößert, da die Erdgeschossbereiche der beiden Kerngebiete MK2 und MK3 reduziert wurden. Dadurch hat sich die GFZ für die beiden Kerngebiete MK1 und MK2 geringfügig erhöht, aber die GFZ für die Wohnbebauung in den beiden Wohnhöfen WA1.2 und WA1.3 hat sich verringert. Entlang der Kirschgartenstraße wurde die 2-geschossige Bebauung um 1,5 m nach Westen verschoben, um ein Leitungsrecht zu sichern und um einen Vorgartenbereich zu schaffen (ohne Reduktion der Baumasse).

Des Weiteren wurden die verkehrlichen Aspekte wie die Erschließung des Nahversorgers (Belastung der Kirschgartenstraße) und die Funktion der Rheinstraße kritisch hinterfragt. Mehrere Bürger und Bürgerinnen sprachen sich für die Aufnahme weitergehender gestalterischer örtlicher Bauvorschriften aus.

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 8 der Beschlussvorlage beigefügt.

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. Im weiteren Verfahren werden diese Flächen für besondere Wohnformen in den Bereich des Bebauungsplanentwurfs MTV Nord mit aufgenommen und der Geltungsbereich wird dementsprechend geändert. 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.

Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung im Stadtblatt werden die Unterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB parallel erneut um Stellungnahme gebeten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfasst den zweiten Teilbereich von Mark-Twain-Village, für den der Masterplan östlich der Römerstraße eine städtebauliche Neuordnung und westlich der Römerstraße eine bestandsorientierte Entwicklung mit moderaten baulichen Ergänzungen vorsieht. Für weitere Teilflächen werden aktuell Qualifizierungen durchgeführt. Es ist vorgesehen die Detaillierungen der einzelnen Teilflächen in einem nachfolgenden Rahmenplan zusammen zu führen, der dann die städtebauliche Grundlage für das Gesamtareal bildet.

Beteiligung Bezirksbeirat Südstadt

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

In seiner Sitzung am 11. Juni 2015 wurde der Bezirksbeirat mündlich über den aktuellen Sachstand informiert.

Der Bezirksbeirat Südstadt wird im Rahmen der Beteiligung zum Offenlagebeschluss in seiner Sitzung am 24.11.2015 beteiligt.

Flächennutzungsplan

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

Kosten

Die bisherigen, für Gutachten aufgewendeten Kosten betragen zirka 220.000 €. In dieser Summe sind die Planungskosten vom Büro 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.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

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

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 16.11.2015
A 02	Entwurf der Begründung mit Datum vom 16.11.2015
A 03	Städtebaulicher Entwurf vom 16.11.2015
A 04	Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB vom 09.11.2015
A 05	Umweltbezogene Stellungnahmen Öffentlichkeit
A 06	Umweltbezogene Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
A 07	Protokoll Bürgeranhörung und Zusammenfassung Stellungnahmen Öffentlichkeit
A 08	Zusammenfassung Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
A 09	WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, 05.11.2015
A 10	Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausgutachten, August 2014
A 11	bioplan, Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
A 12	IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014
A 13	Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung 9. Juli / 29. August 2013
A 14	Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung, ergänzender Baumbestand MTV Ost; Juli 2014
A 15	Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, Oktober 2013
A 16	Weitergehende Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung, EILING Ingenieure GmbH, 26.05.2014
A 17	Konversionsflächen in Heidelberg Mark-Twain-Village West / Campbell Barracks, Bestandserfassung, EILING Ingenieure GmbH, 28.05.2014
A 18	Erfassung des Baumbestandes MTV Ost, hier: Schlussbericht des Amtes 67
A 19	Erfassung des Baumbestandes MTV West und Campbell Barracks, Zusammenfassender Bericht des Amtes 67
A 20	Präsentation des Stadtplanungsamtes in der Sitzung des Konversionsausschusses am 25.11.2015