

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan Südstadt

"Mark-Twain-Village - Nord"

Nr. 61.32.05.03.04

Begründung Teil A
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Entwurf vom **07.10.2016**

**Erneute Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3
BauGB**

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A	
Städtebauliche Begründung	
1. Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1. Geltungsbereich	5
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	6
1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.5. Planverfahren	7
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	7
2.1. Einheitlicher Regionalplan	7
2.2. Gültiger Flächennutzungsplan	8
2.3. FNP- Änderungsverfahren	8
3. Einordnung in bestehende informelle Planungen	8
3.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	8
3.2. Modell räumliche Ordnung (MRO)	9
3.3. Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt	10
4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten	10
4.1. Siedlungsstrukturkonzept	10
4.2. Freiflächenstrukturkonzept (FSK)	10
4.3. Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	11
4.4. Umweltplan	11
4.5. Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg	11
4.6. Nahversorgungskonzept für Heidelberg	12
4.7. Klima	13
4.8. Vorbereitende Untersuchungen	13
5. Bestandsaufnahme	14
5.1. Eigentumsverhältnisse	14
5.2. Nutzung und baulicher Bestand	14
5.3. Erschließung	14
5.4. Freiflächen	15
5.5. Ver- und Entsorgung	16
5.6. Denkmalschutz	16
6. Städtebauliche Planungskonzeption	16
6.1. Städtebauliche Ziele	16
6.2. Städtebauliches Konzept	18
6.3. Nutzung	21
6.4. Wohnungspolitisches Konzept	21
6.4.1. Umsetzung Wohnungspolitisches Konzept	21
6.4.2. Gemeinschaftliche Wohnprojekte	22
6.5. Verkehrs- und Parkierungskonzept	22
6.5.1. Straßentypen	23
6.5.1.1. Römerstraße	23
6.5.1.2. Rheinstraße / Parkterrassen	24
6.5.1.3. Elsa-Brandström-Straße	25
6.5.1.4. Kirschgartenstraße	26
6.5.1.5. Wohnwege West	27
6.5.1.6. Wohnwege Ost	28
6.5.2. Fahrradtrasse	29
6.6. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	30

7.	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	32
7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	32
8.	Begründung der Festsetzungen	37
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	37
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	37
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	39
8.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	42
8.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen	43
8.1.5	Flächen für Nebenanlagen und Garagen und Stellplätze	43
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	45
8.1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	45
8.1.8	Versorgungsanlagen	46
8.1.9	Öffentliche Grünflächen	46
8.1.10	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	46
8.1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	47
8.1.12	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen	48
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	51
8.2	Nachrichtliche Übernahmen	54
8.3	Hinweise	55
8.3.1	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden	55
8.3.2	Grundwasser	55
8.3.3	Energie	55
8.3.4	Artenschutz	55
8.3.5	Wohnungspolitisches Konzept	56
8.3.6	Bestehende Bebauungspläne	56
8.3.7	Bestehende Zaunanlagen	56
8.3.8	Lärmschutz	56
8.3.9	Glascontainer	57
8.4	Örtliche Bauvorschriften	57
8.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	57
8.4.2	Anforderungen an Werbeanlagen	58
8.4.3	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	59
8.4.4	Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen	60
9	Verfahren und Abwägung	61
9.1	Aufstellungsbeschluss	61
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	61
9.2.1	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	61
9.2.2	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	61
9.2.3	Änderungen der Planunterlagen	62
9.3	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	62
9.3.1	Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	62
9.3.2	Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	62

9.3.3	Änderungen der Planunterlagen	62
9.4	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher für Teilbereiche des Bebauungsplanentwurfes	63
10.	Durchführung und Kosten	63
10.1	Bodenordnung	63
10.2	Kosten	63
11	Teil B Umweltbericht	63
12	Verzeichnis der Anlagen und Gutachten	63

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 Hamburg 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.

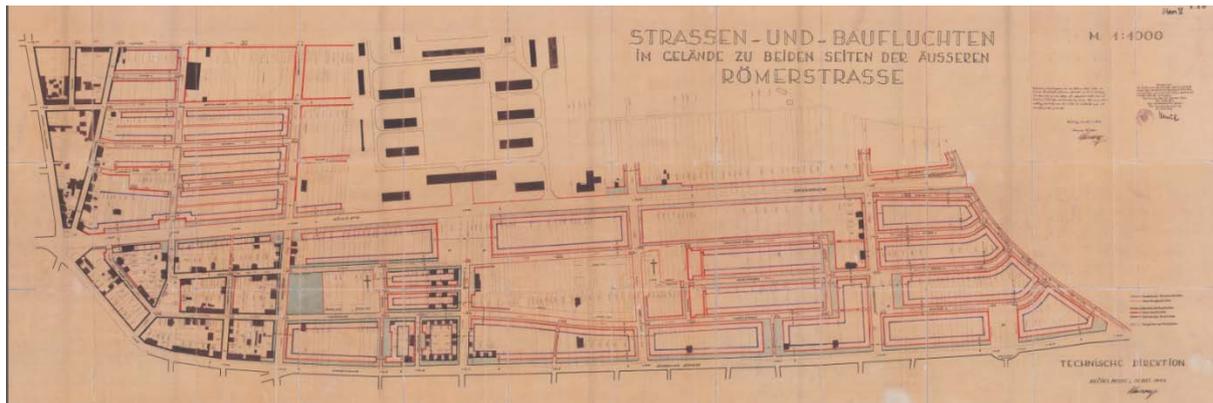
Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- 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 Bauflichtenplans 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 Bauflichtenplan abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Satzungsgebiet des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Heidelberg-Südstadt“, das am 10.12.2015 vom Gemeinderat beschlossen und am 23.12.2015 im „Stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht wurde.



Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan

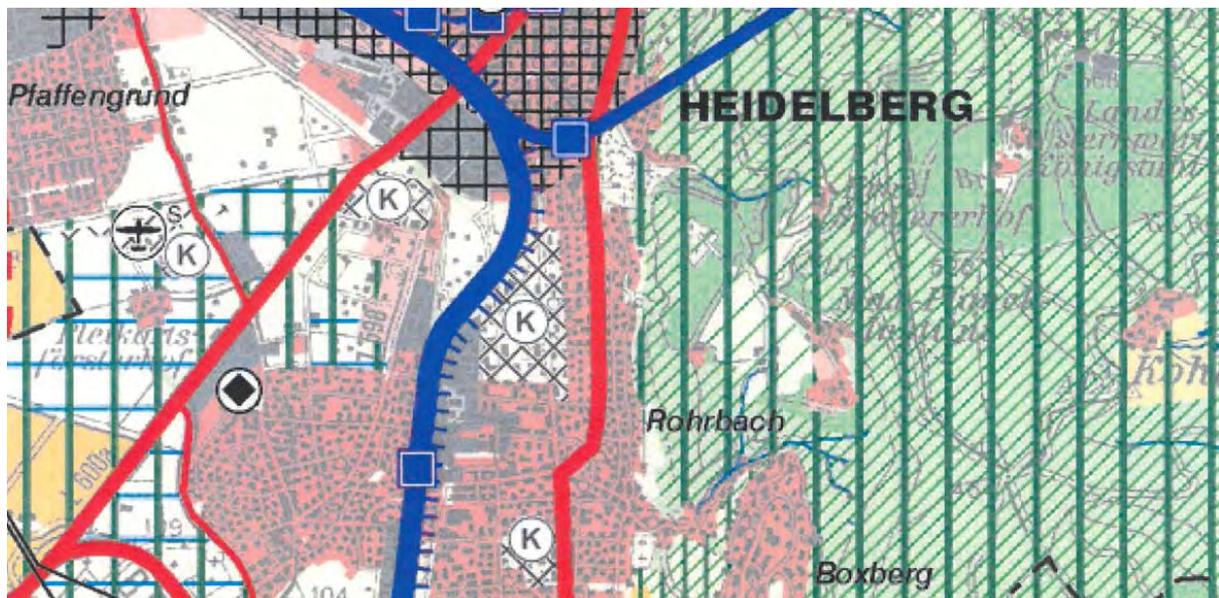
1.5 Planverfahren

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. **Die Offenlage für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt**, 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 darauffolgende 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 Ökoplane 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 und Sanierungsgebiet Heidelberg Südstadt

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. **Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung zur Kenntnis genommen. Ebenso hat er ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Heidelberg-Südstadt“ für die Konversionsfläche Südstadt beschlossen. Die Sanierungssatzung wurde am**

23.12.2015 im „Stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf einen Zeitraum von 15 Jahren befristet.

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. **Der Besitz ist am 01.01.2016 an die genannten Kaufparteien übergegangen.**

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 Teilgebiet östlich der Römerstraße, südlich der Rheinstraße befindet sich 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.

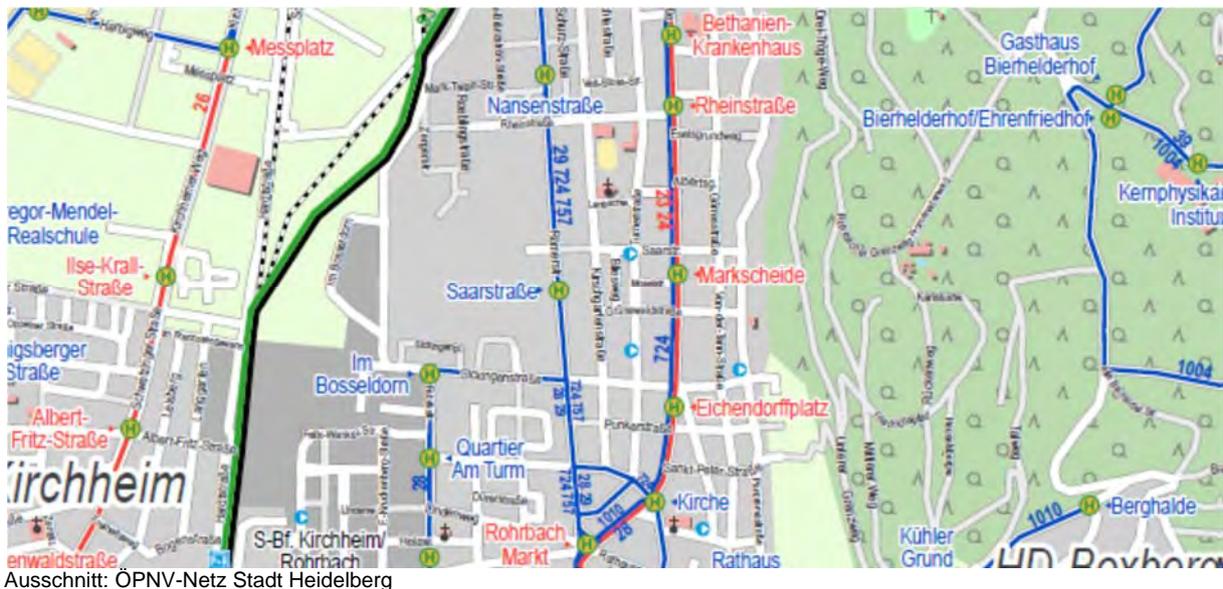
Aus diesen Funktionen ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von ca. 24.000 – 27.000 Fahrzeugen / Tag (2011). Zukünftig sind geringfügige Steigerungen (27.000-28.000 Kfz) prognostiziert (Modellrechnung Planfall mit Verkehrsaufkommen der Konversionsflächen in

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 gering und es fehlen adäquate Angebote für Radfahrer. Die Knotenpunkte liegen relativ weit voneinander entfernt, wobei derzeit nur wenige Ost-West-Verkehre stattfinden.

Auf der Römerstraße beträgt der Durchgangsverkehr zwischen Sickingenstraße und Feuerbachstraße etwa 60% des Gesamtaufkommens, d.h. ca. 40 % des Verkehrs sind quell- und zielbezogen.

Die Feuerbachstraße im Norden, die zentral gelegene Rheinstraße und die Sickingenstraße im Süden vernetzen das Plangebiet in West-Ost-Richtung bis zur Rohrbacher Straße (B3). Das Plangebiet weist eine weitere innere Wegeführung auf. Diese liegt allerdings innerhalb der erbauten Umzäunung und war über Check-Points erreichbar nur den Angehörigen der US-Streitkräfte zugänglich.

Öffentlicher Personenverkehr



Die Südstadt ist über verschiedene Buslinien und die über die Rohrbacher Straße verlaufenden Straßenbahnlinien erschlossen. Die Haltestellen werden sukzessive barrierefrei ausgebaut.

Parkierung

Bislang erfolgte das private Parken auf den vorhandenen oberirdischen Stellplätzen entlang den Straßen als Senkrechtparker.

5.4 Freiflächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen sehr hohen Freiflächenanteil aus (nahezu 85 %), die allerdings einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Ein besonderes Potential stellt der vorhandene Baumbestand dar.

5.5 Ver- und Entsorgung

Eine Einschätzung zum Zustand der vorhandenen Leitungssysteme auf den Liegenschaften wurde durch die jeweiligen Betreiber der Netze bzw. zuständigen Behörden vorgenommen.

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.

Das Gebiet liegt im Satzungsgebiet für die Fernwärmeversorgung.

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, durchgrüntem, 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 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 durchgrünt, 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 hinarbeiten.

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 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 ca. 10,00 m bzw. 11,00 m, ihre Firsthöhe ca. 15,00 m bzw. 17,00 m.

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 Entwurfsstand

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 Baukörper tiefen 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 innenliegenden Höfe mit 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. Die Radwegführung wurde an der Bahn entlang festgelegt. Der Geltungsbereich hat sich um den Bereich der Wohngruppen erweitert. Die KITA wurde an der Römerstraße vorgesehen.**

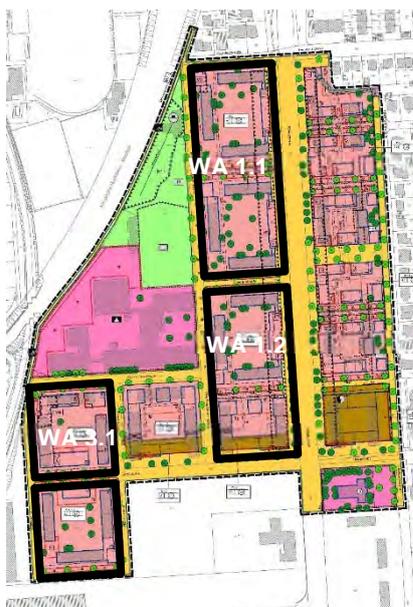
Änderungen zum Entwurfsstand erneute Offenlage

In den Wohngebieten WA 1.1. und WA 1.2 nördlicher Teil wird Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 4- auf 5 geändert. Diese Baufenster werden von 9 auf 10 m verbreitert. Ebenso werden in den beiden Baufenster an der Elsa-Brandström-Straße in WA1.1. südlicher Teil und WA 1.2 nördlicher Teil, die die Bestandsgebäude ergänzen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 4 auf 5 Geschosse erhöht. Die 5-geschossigen Gebäude werden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m begrenzt, um die Bestandsgebäude nicht wesentlich zu überragen. Damit werden ca. 1.800 m² zusätzliche Wohnflächen geschaffen und es können ca. 20-25 Wohneinheiten realisiert werden.



Bereich erneute Offenlage

Für die Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 wird der Stellplatzschlüssel auf 0,7 reduziert und für die Wohngebiete WA3.1 und WA 3.2 wird der Stellplatzschlüssel auf 0,5 reduziert.



Bereich Stellplatzeinschränkung

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule. Durch die konkretisierende Planung wurde die erforderliche Stellplatzfläche für die Schule erweitert und die daran angrenzende Grünfläche geringfügig verringert. Die betroffenen Stellen wurden entsprechend angepasst.

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 Entwurf 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 geringgehalten 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 teilweise auf die Römerstraße rechts rein und rechts raus anbinden. Die Ost-West-Verbindungen sind Wohnwege, die die oberirdischen Stellplätze 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 auf der Straße 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.

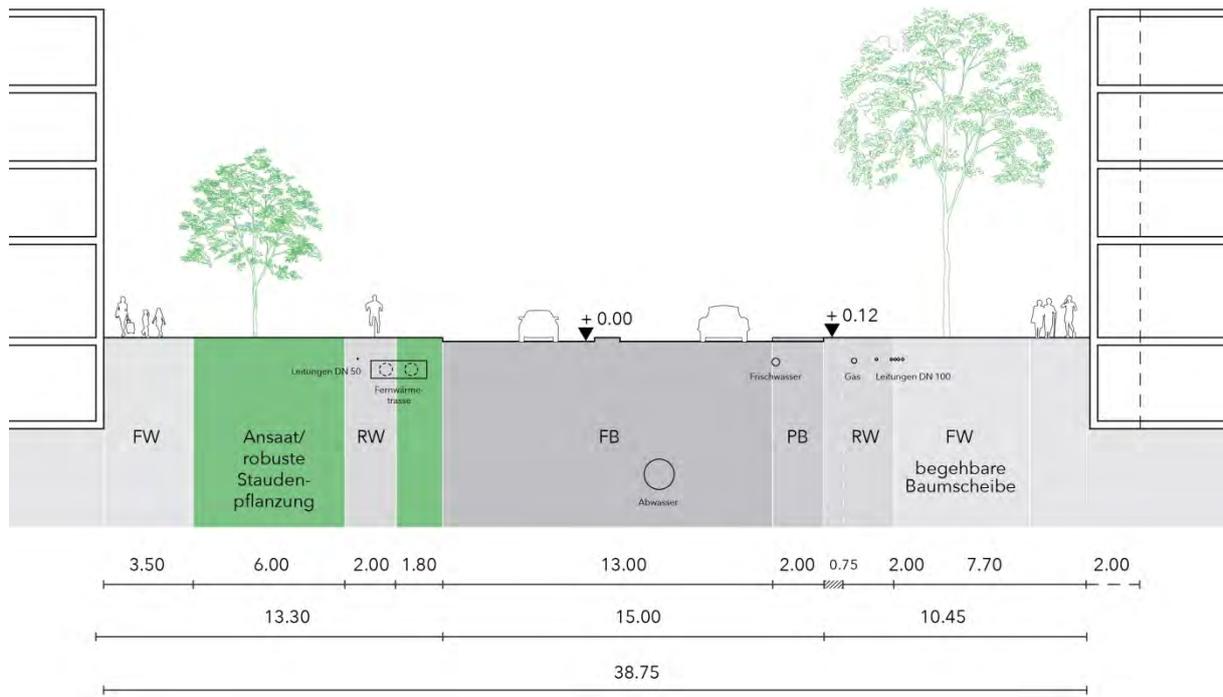


Abb. Straßenquerschnitt Römerstraße – Variante 1

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.

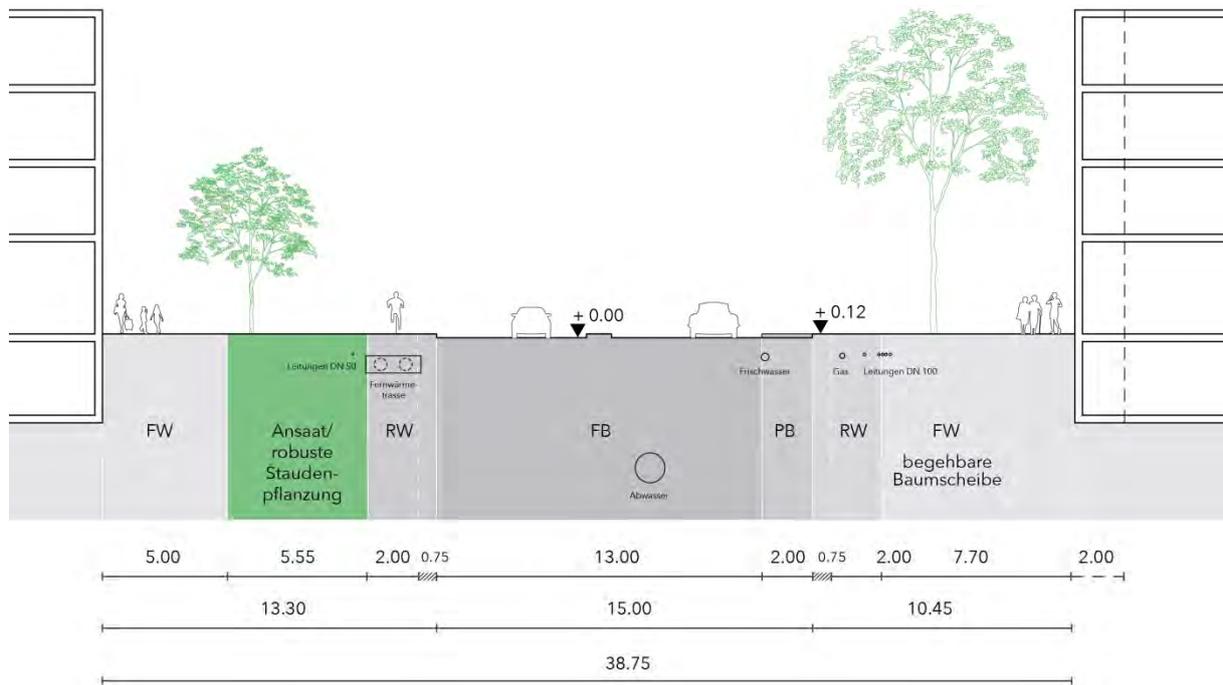


Abb. Straßenquerschnitt Römerstraße – Variante 2

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 begehbare 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.

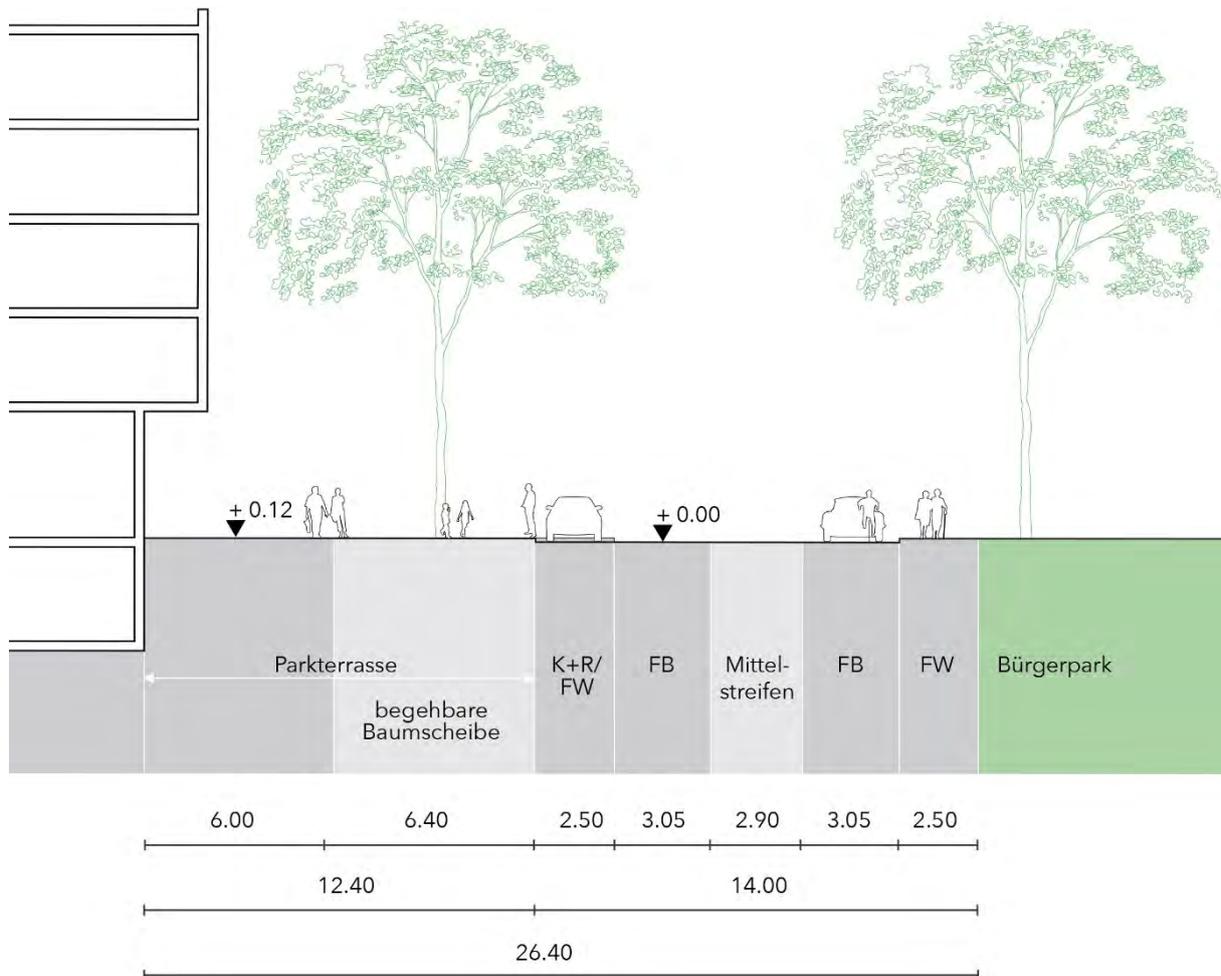


Abb. Straßenquerschnitt Rheinstraße

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.

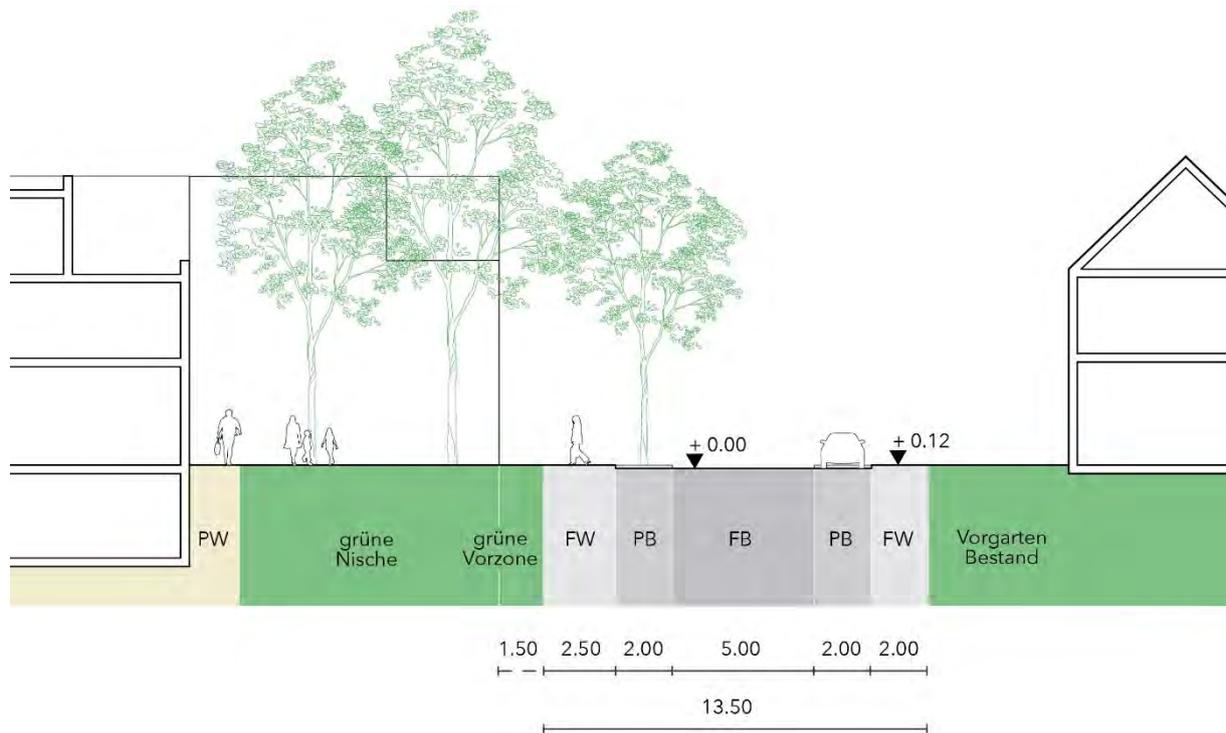


Abb. Kirschgartenstraße

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.

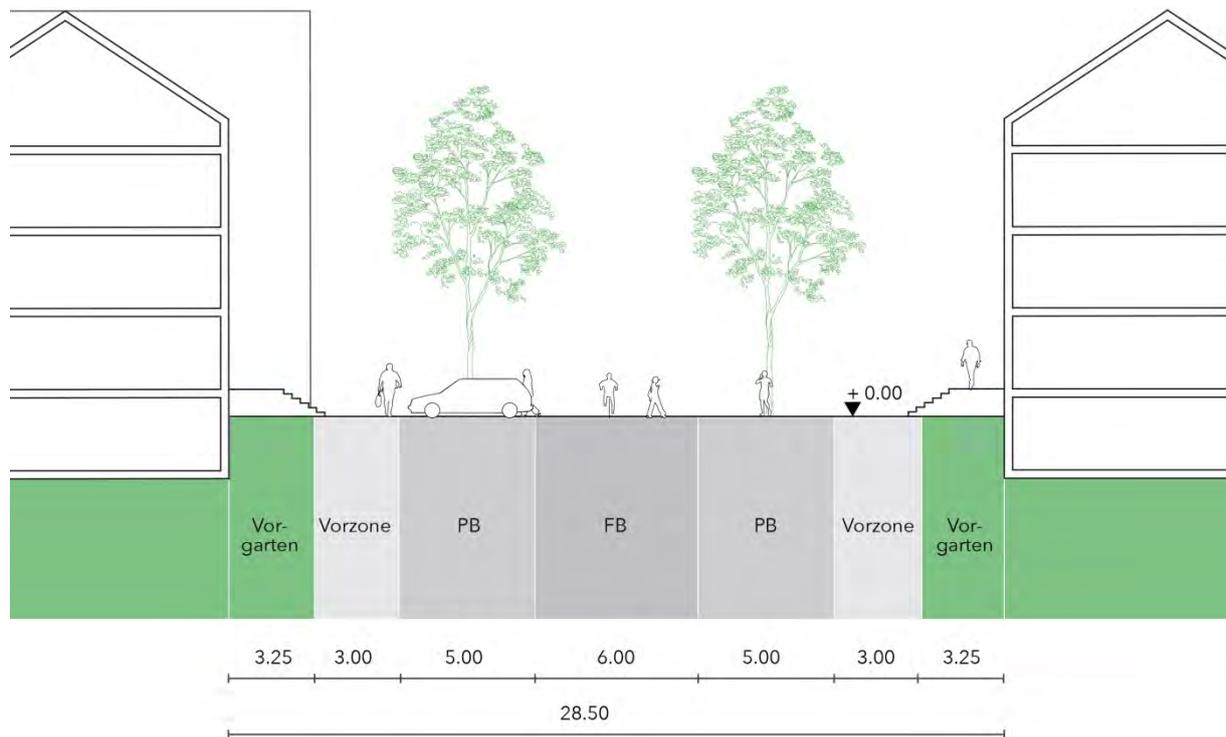


Abb. Wohnweg westlich Römerstraße

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 Begründung 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.

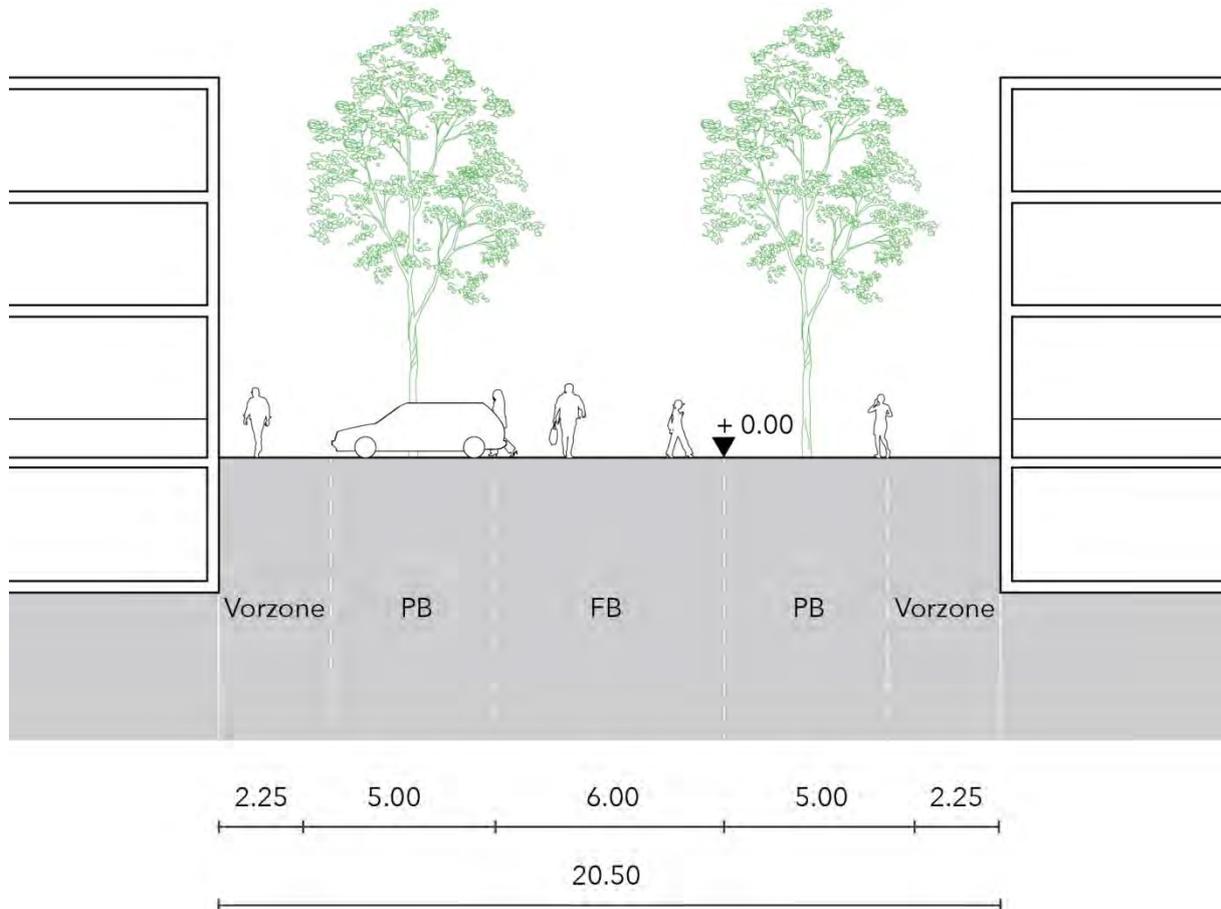


Abb. Wohnweg östlich Römerstraße

Quelle: Teleinternetcafé GbR Berlin/ TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

Hinweis: Die abgebildeten Straßenquerschnitte stellen Vorschläge dar, die in der Ausbauplanung angepasst 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 Lärmschutzwall 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 Stadtterrasse 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 Stadteilmittle (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 **auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** 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 Spiellandschaft. 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 bespielbar sein und unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsräume definieren. Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz kann auch als multifunktionale Fläche für den Vereinssport genutzt werden.

Bäume

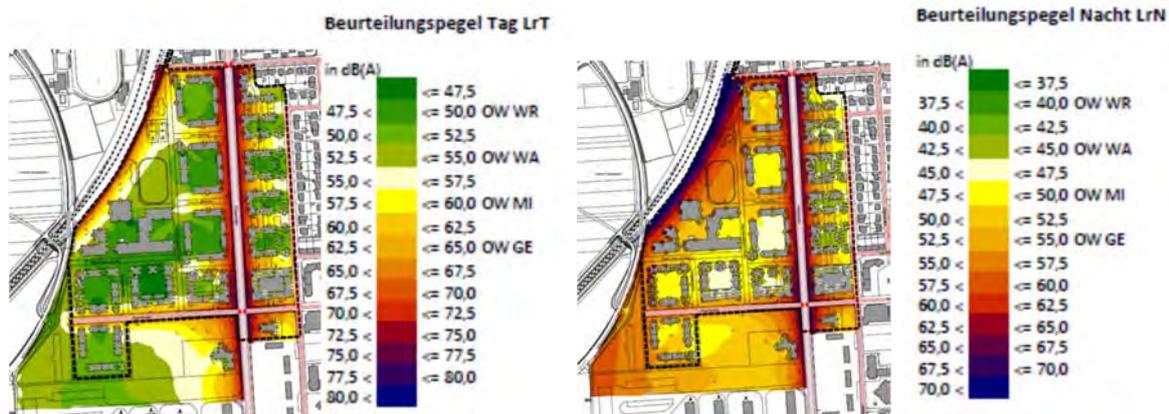
Das Plangebiet ist durch einen eindrucksvollen Baumbestand geprägt. Dieser konnte sich durch die lockere Block- und Zeilenstruktur der Bestandsbebauung frei entfalten. Ziel ist es, den erhaltenswerten Baumbestand soweit mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept als auch den technischen und wirtschaftlichen 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 Laubengangerschließung 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 Fichtenstraße 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 geplanten 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

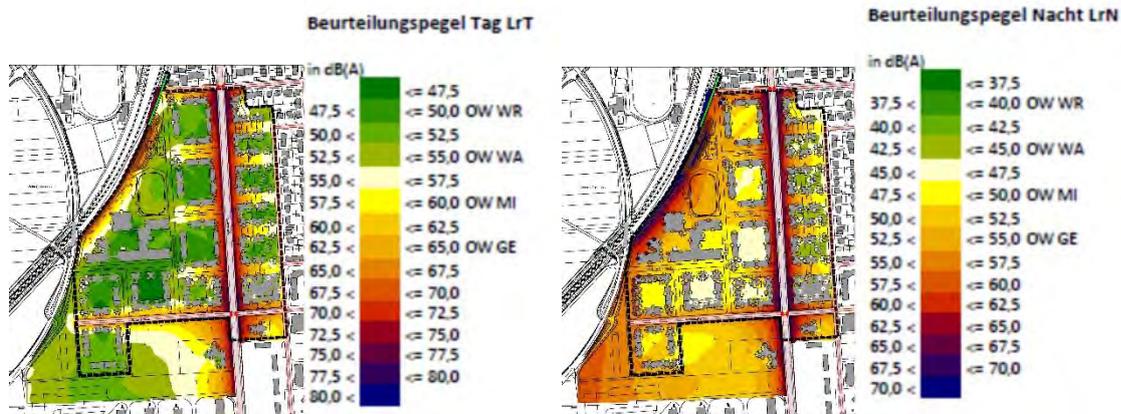
Eine beispielhafte Überprüfung des Sportlärms des Sportplatzes und der Sporthalle auf Basis eines Nutzungskonzeptes kommt zu folgendem Ergebnis:

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 Wallkrone von 82 m und einer Breite der Wallkrone von 3,5 m Breite angenommen.



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

Ergänzung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Die vorgesehenen Änderungen in WA 1.1 und WA 1.2 (Erhöhung auf 5 Geschosse, Verbreiterung um 1 m) sind aus schalltechnischer Sicht als geringfügig einzustufen. Daher wurde eine vollständige Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich. Geringfügige schalltechnische Auswirkungen der geplanten Änderungen waren nur für die Betrachtung des Verkehrslärms im Plangebiet zu erwarten. Daher wurden die Berechnungen hierfür aktualisiert. Das vorliegende schalltechnische Gutachten entspricht dem Gutachten vom 05.11.2015 bis auf die aktualisierten Pläne A7-A12, die an den aktuellen Planungsstand angepasst wurden. Die Änderungen hinsichtlich der Verkehrsgereusche im Plangebiet sind so gering, dass selbst eine Überarbeitung der Beurteilung und des Schallschutzkonzeptes nicht erforderlich war. Hinsichtlich der übrigen Aufgabenstellungen sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

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 Römerstraße 122/124 und Römerstraße 126/128 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 Römerstraße 122/124 und Römerstraße 126/128** eine Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen nicht zulässig. Ausnahmen bilden die Neubebauung an dem Gebäude Römerstraße 126/128.*

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 Bbauungsplan 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 wohnungsnahe 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 großflächigen 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 0,3 - 0,4 für das allgemeine Wohngebiet (WA) und einer GRZ von 0,9 für das Kerngebiet (MK) wird den differenzierten Bebauungsdichten im städtebaulichen Entwurf Rechnung getragen. Die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (0,4 für WA) und für das Kerngebiet (1,0 für MK) werden nicht überschritten.

In der Regel sind Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Da die Unterbauung von Tiefgaragen erforderlich ist, 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 Geschossflächenzahl (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 durch den Gemeinderat beschlossen 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 qualitativvollen 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 eine GFZ von **nunmehr 1,05** bzw. **1,1** 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.

Die Bebauungsdichte hat sich in Teilbereichen mit Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes geringfügig verändert. Eine angemessene Bebauungsdichte an der Römerstraße ist aus oben genannten Gründen erforderlich und kompensiert die Wohnflächen, 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.

Erdgeschoss- und Gebäudehöhen

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.

Im WA 1.1 und im WA 1.2 ist die maximale Gebäudehöhe durch die oberste Außenwandbegrenzung von 16 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Gehwege heranzuziehen.

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. Die maximale Gebäudehöhe von 16 m, definiert durch die oberste Außenwandbegrenzung, wurde festgesetzt, um die Firsthöhe der Bestandsgebäude nicht wesentlich zu überschreiten.

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 zur Straßenseite sind Austritte und Loggien bis zu einer Tiefe von 1 m und einer Länge von max. 5 m zulässig. *In den Dachflächen zu den Hofseiten 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 WA2.1, WA2.2 und WA3.1 ist durch die Festsetzung von Baulinien und zwingender Bauhöhe gemäß Planeinschrieb (**OAB: oberste Außenwandbegrenzung**) eine Unterschreitung der landesbauordnerischen Festsetzungen **für Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB** 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 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum umgesetzt werden kann, ist eine geringfügige 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 in den Gebäuden oder **auf den nicht überbaubaren Flächen** der Innenhöfe 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. **Innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Fläche sind eine Rampe und ein Steg mit einer Breite von 1,20 Meter zulässig.**

Begründung:

Die privaten Stellplätze werden auf den dafür festgesetzten Flächen auf oberirdischen Stellplatzanlagen und in Tiefgaragen untergebracht. Die oberirdischen Stellplätze sind als Senkrecht- und Längsparken in den Wohnwegen angeordnet. Die Tiefgaragen sind unter den Neubauten und deren nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind 0,4 m unter der Oberkante der Erdoberfläche herzustellen, damit mit der Aufbringung der Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m ein barrierefreier Zugang bzw. eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge von den angrenzenden Straßen sichergestellt ist.

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 und innerhalb der Gebäude zulässig, damit die Zwischenräume zwischen den Gebäuden frei von solchen Anlagen bleiben und ein ebenerdiger Zugang zu den Innenhöfen bleibt.

Die Begrünung von Tiefgaragen trägt zu einer Verbesserung der Kleinklimas bei. Die Flächen erhalten eine höhere Aufenthaltsqualität.

Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den Gebäuden vorzusehen. Ihre Anordnung ist auch auf den nicht überbaubaren Flächen 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 Bestandsgebäude südlich der Rheinstraße und östlich der Zengerstraße, deren Erdgeschosse über Straßenniveau liegen, barrierefrei zu erschließen und niveaugleich miteinander zu verbinden, sind mit dieser Festsetzung die erforderlichen Rampen und Stege (A3) zulässig. Ebenso soll die Terrasse (A2) auf Erdgeschossniveau die beiden Gebäude barrierefrei miteinander verbinden und einen Treffpunkt schaffen. Beide Maßnahmen sind als Nebenanlagen mit einer besonderen Zweckbestimmung - Terrasse (A2) und Rampe und Steg (A3) 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 soziale und kulturelle Zwecke** mit einer öffentlichen, primär stadtteilbezogenen 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 die Julius-Springer-Schule (berufliche Schule) die Gebäude weiternutzen. **Die konkretisierende Planung hat ergeben, dass die Gemeinbedarfsfläche zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach Norden um ca. 620m² erweitert werden muss. Die anschließende Grünfläche im Norden wurde dementsprechend angepasst.***

*In südöstlicher Lage des Plangebietes, an der Rheinstraße liegt die ehemalige „Chapel“. Für die ehemalige „Chapel“ wird eine öffentliche Nutzung **als Bürgerzentrum** 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 umfassen in der Regel die Straßenfläche, die öffentlichen Parkplätze und die Geh- und Radwege. Es gibt aber auch Abweichungen davon, aufgrund der bestehenden Situation vor Ort, wo beispielsweise nur die Straßenfläche als Verkehrsfläche festgesetzt ist und die Stellplätze als private Stellplatzflächen festgesetzt sind und der Wohnbebauung zugeordnet sind. Die Gehwege sind dann über Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt und müssen entsprechend gesichert sein.

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 weiterverfolgt, 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. Er ist entsprechend als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Radweg festgesetzt.

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 Flächen werden bebaut, so dass die Stationen aufgegeben 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.

Baumpflanzungen in den Schutzbereichen von Leitungen sind mit einem Wurzelschutz zu versehen (siehe Bebauungsplan textliche Festsetzung Punkt 10: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc.)

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 Kenntnissgabeverfahren 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)

Lärmpegel - bereich	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 Lüftung 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. Kenntnisgabeverfahren 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 offenbare 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 und im Schutzbereich von Leitungen

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 Baumsubstrat 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 Bäume sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.**

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, **sofern eine gleichmäßige Baumreihe hergestellt wird.**

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 Baumsubstrat 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	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer plat. „Autumn Blaze“	Spitzahorn „A. B.“
Acer plat. „Cleveland	Spitzahorn „Cleveland “
Acer plat. „Columnare“	Säulen-Ahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Celtis australis	Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ginko 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'	Stadulme
Ulmus hollandica 'Pioneer'	Stadulme
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 / Jungfernrabe
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 unbekannt 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 Kirschgartenstraße. 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, Edeltahlgewebe, Edelstahlstäbe, Edelstahlseile 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.

8.4.4 Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen

(Ermächtigungsgrundlage: § 37 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach § 37 LBO BW wird für die Bereiche der WA1.1 und WA1.2 (Flurstücks-Nr. 2545, 2549, 2550, 2555, 2559, 2567, 2564) auf 0,7 Stellplätze je Wohnung eingeschränkt.

Die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze wird für die Bereiche WA3.1 und WA3.2 (Flurstücks-Nr. 2592, 2463,6, 2591/2, 2591/1, 2591) auf 0,5 Stellplätze je Wohnung eingeschränkt.

Begründung

Das zugrundeliegende Verkehrskonzept wurde im Rahmen des Masterplanverfahrens für die Konversionsfläche Südstadt konzipiert: Festlegung der Straßenfunktionen, verkehrsberuhigte Bereiche, Ermittlung der vorhandenen Stellplätze, ÖPNV-Anbindung, Fuß- und Radwegeverbindungen, etc.

Mit der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten, erhöht sich auch der gesetzlich geforderte Bedarf an Kfz-Stellplätzen gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Da sich der Nachweis der Stellplätze in WA 1.1 und WA 1.2 nördlicher Teilbereich auf die bestehenden Stellplatzflächen der Bestandsbebauung bezieht, kann der zusätzliche Bedarf an Stellplätzen voraussichtlich nicht vollständig erbracht werden. Ähnlich gestaltet sich die Situation für den südlichen Teilbereich von WA1.2. Die konkretisierende Planung für die Neubebauung Ecke westliche Seite Römerstraße / Rheinstraße hat ergeben, dass die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die zu schaffenden Wohneinheiten zwar auf der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage untergebracht werden könnten, aber erforderliche Kellerräume, Fahrradstellplätze, Müllsammelstellen und Technik dort nicht genügend Platz finden. Die Prüfung alternativer Lösungsmöglichkeiten wie die Erdgeschossbereiche mit Nebenanlagen zu belegen, Duplexparken oder eine zweite Tiefgaragenebene vorzusehen, bilden keine geeigneten Lösungsmöglichkeiten aus städtebaulicher, wirtschaftlicher oder Nutzersicht ab.

Aufgrund dessen werden die örtlichen Bauvorschriften mit der oben genannten Festsetzung ergänzt, die es ermöglicht, im weiteren Verfahren (Bauantrag) eine reduzierte Anzahl der Stellplätze nachzuweisen.

Für die Wohngebiete WA1.1 und WA1.2 wird vorgeschlagen den Stellplatzschlüssel auf 0,7 festzusetzen, das heißt 70% der erforderlichen Stellplätze müssen in den nachfolgenden Planungsschritten, das heißt im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden. Es handelt

sich hiermit um eine Mindestanforderung, das heißt der zukünftige Bauherr kann grundsätzlich auch mehr Stellplätze herstellen, muss aber mindestens die Vorgaben erfüllen.

Für die Wohngebiete WA3.1 und WA3.2 wurde von Seiten der Wohngruppen die Anregung eingebracht, die Stellplätze zu reduzieren und alternative Verkehrsmittel zu nutzen. Die Stellplatznachweispflicht wird auf 50% zu reduziert.

Die Stadt Heidelberg legt unter Berücksichtigung der örtlichen verkehrlichen Verhältnisse und aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzept fest, dass die Stellplatzpflicht aus § 37 LBO für die angegebenen Bereiche WA1.1, WA1.2, WA3.1 und WA3.2 entsprechend eingeschränkt wird.

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 gem. § 3. Abs. 1 BauGB

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Stadteilgesprächs 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 veröffentlicht und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Das Protokoll zur Bürgeranhörung und die Auswertung der Stellungnahmen sind als Anlage 1 beigefügt.

9.2.2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4. Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 21.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen sind als Anlage 2 beigefügt.

9.2.3 Änderungen der Planunterlagen nach der frühzeitigen Beteiligung

Aufgrund der eingebrachten Stellungnahmen und der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes wurden die Planunterlagen wie folgt geändert:

- Nahversorger: Reduzierung der Gebäudehöhe an der Kirschgartenstraße auf durchgehend 3 Geschosse und Zurücksetzung der Baulinie um 2 m
- Verschiebung der 2-geschossigen Bebauung entlang der Kirschgartenstraße um 1,5 m nach Westen (Leistungssicherung)
- Radwegführung an der Bahnlinie
- Reduzierung der Erdgeschossbereiche der beiden Kerngebiete MK2 und MK3
Vergrößerung der Höfe im Bereich der Parkterrassen
- Dadurch geringfügige Erhöhung der GFZ im MK2 und Reduktion der GFZ für WA 1.2
- Aufnahme des Bereichs der besonderen Wohnformen
- KITA von der Rheinstraße an die Römerstraße
- Aufnahme weitergehender gestalterischer örtlicher Bauborschriften.

9.3 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

9.3.1 Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3. Abs. 2 BauGB

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 29.12.2015 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 11.01.2016 bis einschließlich 10.02.2016 durch die Auslegung der Planunterlagen im Technischen Bürgeramt und die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet durchgeführt. Der Umgang mit den Stellungnahmen ist in Anlage 3 aufgeführt.

9.3.2 Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4. Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 05.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die vorgebrachten Hinweise sind als Anlage beigefügt. Der Umgang mit den Stellungnahmen ist in Anlage 4 aufgeführt.

9.3.3 Änderungen der Planunterlagen

Aufgrund der eingebrachten Stellungnahmen wurden

- die Zulässigkeit der Bebauung westlich der Römerstraße geändert
- die Gemeinbedarfsfläche Schule und die angrenzende Grünfläche wurde geändert
- die örtlichen Bauvorschriften ergänzt, indem für Teilbereiche der Nachweis der herzustellenden Stellplätze reduziert wurde
- redaktionelle Änderungen gemacht
- die Anlagen überprüft und geändert.

9.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für Teilbereiche des Bebauungsplanentwurfes

Aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf vom 16.11.2015 eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Die Änderungen der Teilbereiche müssen vom Gemeinderat beschlossen werden, die Änderungen der beiden Teilbereiche werden für die Bürgerinnen und Bürger erneut öffentlich ausgelegt und es werden erneut die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

10 Durchführung und Kosten

10.1 Bodenordnung

Im Plangebiet sind keine wesentlichen Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich, da die Fläche an die Stadt bzw. an städtische Gesellschaften verkauft wurde. Es müssen teilweise neue Grundstücke gebildet werden und Grundstücksgrenzen an Straßenverkehrsflächen angepasst werden.

10.2 Kosten

Die bisherigen, für Gutachten aufgewendeten Kosten betragen ca. 220.000 €. In dieser Summe sind die Planungskosten für den städtebaulichen Entwurf, 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. Teil B Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein Bestandteil der Begründung, wird als Teil B der Begründung bezeichnet und ist darin vollständig enthalten.

12. Verzeichnis der Anlagen und Gutachten

12.1 Anlagen als Teile der Begründung

1. Zusammenfassung Stellungnahmen der Bürgerschaft zur Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Zusammenfassung Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Teleinternetcafé / TH Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf, Stand 07.10.2016

12.2 Gutachten

1. WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, 05.11.2015, aktualisiert am 07.10.2016
2. Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausgutachten, August 2014
3. bioplan, Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
4. IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014
5. Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung 9. Juli / 29. August 2013
6. Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, Oktober 2013

7. Weitergehende Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung, EILING Ingenieure GmbH, 26.05.2014
8. Konversionsflächen in Heidelberg Mark-Twain-Village West / Campbell Barracks, Bestandserfassung, EILING Ingenieure GmbH, 28.05.2014
9. Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung, ergänzender Baumbestand MTV Ost; Juli 2014
10. Bestandserfassung Baumbestand, Campbell Barracks, MTV-West, vom 31.03.2015
11. Regionalplanerische Einschätzung, Amt 12

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Bürgerschaft zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.01.2016 bis 10.02.2016

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
1	Bürger, Schreiben vom 07.01.2016	
1.1	<p>Während des Aufstellungsverfahrens gab es mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Wohngruppe und der Verwaltung. Im Rahmen der Gespräche wurde die barrierefreie Erschließung der Erdgeschosse der Gebäude für die Wohngruppe erörtert. Geplant ist eine Rampenkonstruktion an der Längsseite der Gebäude. Ein hierfür notwendiges 3 Meter breites Baufenster wurde im Bebauungsplanentwurf nicht übernommen. Die für die Wohngruppe notwendige barrierefreie Zugänglichkeit ist nicht gewährleistet.</p>	<p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Rampen erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird eine Fläche für Nebenanlagen für die Errichtung der Rampe vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
2	Bürger, Mail vom 17.01.2016	
2.1	<p>Der Bürger hat nicht unerhebliche Bedenken, dass bei Bezug der neuen Wohnungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und insbesondere die damit verbundene Parksituation ein deutlicher, negativer Einfluss für ihn entstehen wird. Durch den Verlust der Querparkplätze der US-Streitkräfte in der Kirschgartenstraße wird befürchtet, dass bei Bezug der neuen Wohnungen dann auch Parkplatzverhältnisse wie in der Weststadt entstehen werden.</p> <p>In den Planungen ist eine für die Kirschgartenstraße neutrale Parkplatzbelastung zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird um Mitteilung der derzeit vorhandenen Anzahl der Parkplätze sowie der im Planungsentwurf vorgesehenen Parkplätze gebeten, um beurteilen zu können, ob trotz des Wegfalls der zahlreichen Querparkplätze ausreichend Parkplätze auf dem Gelände, bzw. in den vorgesehenen Tiefgaragen nachgewiesen werden können, so dass die Auswirkungen für die Kirschgartenstraße begrenzt, am besten noch neutral gehalten werden können.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind Flächen für die Errichtung von privaten Stellplätzen als oberirdische Stellplatzanlage als auch in Form von Tiefgaragen vorgesehen. Auch sind die Straßenverkehrsflächen so dimensioniert, dass zwischen den Fahrbahnen und den Gehwegen öffentliche Stellplätze als Längsparkplätze eingerichtet werden können. Im Bebauungsplanentwurf Stand Offenlage sind ausreichend Stellplatzflächen für die geplanten Wohneinheiten vorgesehen.</p> <p>Die nach Landesbauordnung vorgegebene Anzahl an privaten Stellplätzen ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Bürgerin, Schreiben vom 21.01.2016	
3.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Punkt 3.2 bis 3.4

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
3.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhaus.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster entsprechend erweitert. <i>Der Anregung wird gefolgt.</i>
3.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Der Laubengang ist innerhalb des Baufensters vorzusehen. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
3.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons.	Kleine Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
3.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten, - sich an die umliegende Bebauung besser anzugleichen, - den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. <i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i>
3.6	Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße außerhalb des Wohnbereiches zu verlegen.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
4	Bürgerin, Schreiben vom 27.01.2016	
4.1	<p>Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft eine barrierefreie Erschließung des zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäudes mit Aufzügen und Laubengänge. Für die zwei Aufzüge sind im Bebauungsplanentwurf dafür keine Baufenster berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist entsprechen zu ergänzen</p>	<p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei Bauwerke handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktionen erweitert.</p> <p>Vgl. Stellungnahme 3.1.</p> <p><i>Der Anregung wird gefolgt.</i></p>
4.2	<p>Die Bebauung im westlichen Bereich des Baufeldes 1.3 sollte nicht zu massiv sein und im Bereich der besonderen Wohnformen keine 5-stöckige Bebauung vorsehen. Dieses wurde trotz der Zusage in der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht umgesetzt. Der vereinbarte Text: (Protokoll frühzeitigen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung) "Die 5-Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude". Diese Zusage wurde in der Roebingstraße nicht umgesetzt.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Vgl. Stellungnahme 3.5.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
4.3	Die Festsetzungen zur Tiefgarage treffen mit einer Festlegung für eine Oberkantenangabe für die Gemeinschaft nicht zu. Die Tiefgarage liegt Großteils unter dem Gebäude an der Rheinstraße. Ein kleiner Teil, im Bebauungsplan gekennzeichnet, liegt als Gemeinschaftsterrasse genutzt vor dem Gebäude zum Innenhof. Durch diese Nutzung kann die Oberkante nicht 40 cm oder sogar 80 cm unter die Erdoberfläche gelegt werden. Zudem würde im Untergeschoss die Doppelparker dann nicht mehr funktionieren und die Garage müsste größer werden.	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereiche mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. Die Bereiche von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.4	Die Festsetzung Nr. 2 enthält divergierende Angaben der zu den Innenhöfen ausgerichteten Balkone. Für die Balkone von Außenseiten sind Tiefen von 1 ,50m festgelegt worden.	Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone 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 kann. Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.
5	Bürger, Schreiben vom 27.01.2016	
5.1	Um den Verlust von ca. 2.000 m ² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:	siehe Abwägung zu 5.2 bis 5.5
5.2	Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden.	Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung der Vollgeschosse bei zwei der geplanten Punkthäuser um jeweils ein Vollgeschoss gerechtfertigt. Beim nördlichen Punkthaus im Bereich WA 1.1 ist eine Erhöhung aus Lärmschutzgründen nicht möglich.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.</p>	<p>Aufgrund des städtebaulichen Bildes durch den Wechsel zwischen 4 und 5 Geschossen ist eine Erhöhung der Punkthäuser in diesem Bereich nicht angestrebt.</p>
5.3	<p>Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet, neue Wohnflächen vorzusehen.</p>	<p>Entlang der Römerstraße sollen durch den Wechsel zwischen 3 und 4 Geschossen abwechslungsreiche und lebendige Kubaturen erzeugt werden. Zur Kirschgartenstraße hin stuft sich die Bebauung ab, um einen Übergang zu der offenen Bestandsbebauung herzustellen. Eine Erhöhung der Geschossigkeit entlang der östlichen Römerstraße würde dazu führen, dass das angewandte Prinzip der Höhenentwicklung nicht mehr lesbar ist. Zum anderen würden die Innenhöfe in ihrer Belichtung und Aufenthaltsqualität eingeschränkt werden.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
5.4	<p>Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass mehr Wohnfläche als durch den Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entsteht. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.</p> <p>Die Stellungnahme wird begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch die Notwendigkeit das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen, da das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher ist. - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen und auch Eigentumswohnungen und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. <p>Es wird nicht verkannt, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur</p>	<p>Eine moderate Erhöhung der Wohnflächen wurde geprüft und in Teilen gefolgt (s.5.2 – 5.3).</p> <p><i>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</i></p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.	
6	Bürger, Schreiben vom 27.01.2016	
6.1	<p>Bei der ersatzweisen Neubebauung im Bereich Rheinstraße / Zengerstraße sind von der Wohngruppe Aufzüge und Laubengänge zur barrierefreien Erschließung der Wohnungen geplant.</p> <p>Um das an der Roebingstraße gelegene Bestandsgebäude weitgehend barrierefrei auszustatten, ist an den Treppenhaus-Ausgängen zur Roebingstraße hin mindestens an dem südlichen Treppenhaus ein Außenaufzug geplant. Optional ist ein zweiter am nördlichen Treppenhaus vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf sind keine entsprechenden notwendigen Baufelder von ca. 4m x 3,50 m Größe festgesetzt. Gemäß den städtischen Zielprogrammen zur Barrierefreiheit und zur Schaffung von senioren- und behindertengerechtem Wohnraum werden diese Anbauten für die Zukunft für unumgänglich gehalten.</p>	<p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei Bauwerke handelt, wird das Baufenster entsprechend erweitert.</p> <p>Vgl. 3.2</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>
6.2	Die Schaffung eines Laubenganges im Dachgeschoss des an der Roebingstraße gelegenen Bestandsgebäudes im Baufeld 3.1 vom südlichen Aufzug zur Erschließung aller Wohnungen im Dachgeschoss ist durch die Bebauungsplanvorlage nicht gesichert. Bei der Festsetzung wird durch die Einschränkung „Einschnitte bis zu einer Tiefe von 1m und einer Länge von 5m“ wird der Laubengang wahrscheinlich baurechtlich nicht möglich sein. Die Festsetzung ist so zu ändern, dass die Wohnungserschließung wie geplant hergestellt werden kann.	<p>Bei der Festsetzung handelt es sich um Vorbauten, die über die Baugrenze hinausragen. Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.</p> <p>Vgl. 3.3</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.3	Die Festlegung der Balkonflächen im 3.OG könnte - irrtümlich auch auf die Flachdachvariante übertragen - für unnötig kleine und schmale Balkone bei großen Wohnungstypen führen. Eine Breite von 2,50 m zum Innenhof bei Flachdächern sollte zugunsten des zurückspringenden Geschosses möglich sein.	<p>Eine Breite der Balkone von bis zum 5,00 m ist im Dachgeschoss möglich. Lediglich die Tiefe, die über die Baugrenze hinüberraagt ist auf 1,50 m beschränkt.</p> <p>Bei Flachdächern gibt es keine „Dachgeschosse“, d.h. es gilt die Festsetzung mit 2,5 m Tiefe zu der Innenhofseite und 1,5 m Tiefe zu der Straßenseite.</p> <p>Vgl. 3.4</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.4	Wohl versehentlich sind in der Festsetzung Nr. 2 divergierende Angaben zu den Balkonen nach den Innenhöfen gemacht worden. Die kleinen Balkone mit 1,50 m Tiefe waren bisher nur für die Außenseiten festgelegt worden.	<p>Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann.</p> <p>Vgl. 3.4</p> <p>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert, um die Aussage klarer zu formulieren.</p>
6.5	<p>Entgegen den Wünschen nach einer nicht zu massiven Bebauung und den Zusagen in der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Vorgabe (Protokoll frühzeitige Bürgerbeteiligung): „Die 5-Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude.“ auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 parallel zur Roebelingstraße nicht umgesetzt. Der östliche Gebäuderiegel hat fast über die gesamte Länge eine 5-Geschossigkeit anstelle der Eckbetonung Rheinstraße / Roebelingstraße. Gerade an diesem relativ engen Straßenprofil ist im Straßenverlauf eine maximal 4-geschossige Bebauung parallel zur westlichen Seite notwendig, um ein gleichmäßiges Straßenprofil sicherzustellen.</p> <p>Durch die überhöhte Bebauung werden sowohl Sonneneinstrahlung, Blickbeziehung als auch ein ruhiger Straßen-Bebauungs-Querschnitt verschlechtert und die akzeptierte Eckbetonung wird entlang der gesamten Straße unnötig aufgegeben. Eine derartig massive Nachbarschaftsbauung sollte gerade verhindert werden. Gefordert wird eine Änderung des Bebauungsplanes mit Anpassung der parallelen Gebäudehöhen auf 4 Geschosse und einer Ausbildung der Eckbetonung auf 5 Geschosse.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Vgl. 3.6</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
6.6	<p>Gemäß der Festsetzung Nr. 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Doppelparker mehr möglich und die müsste Garage größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen. - einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt. 	<p>Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können.</p> <p>Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	Ein zusätzlicher Eintrag A2 an der Tiefgarage im Bebauungsplan würde die barrierefreie Nutzung der Terrasse auf der Tiefgarage sicherstellen.	sind. Die Bereiche von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm. Vgl. 4.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6.7	Die im Bebauungsplan markierte Tiefgaragenzufahrt liegt teilweise neben dem Gebäude an der Rheinstraße, obwohl aus Lärmschutzgründen eine überdachte und teilweise geschlossene Abfahrt verpflichtend ist. Die Zufahrt muss vor das Gebäude und der ausgewiesene Baumstandort etwas verschoben werden.	Der im Bebauungsplan markierte Ein- und Ausfahrtsbereich setzt neben der Tiefgaragenein-/ -ausfahrt zusätzlich einen Bereich für die Ein- und Ausfahrt des Hofes für Rettungsfahrzeuge fest. Der Baumstandort wird etwas verschoben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6.8	Die vorgegebenen Werte zum Maß der baulichen Nutzung werden für von der Wohngruppe vorgesehene Bebauung auf dem vorgesehenen Grundstück knapp ausreichen. Es können daher keine Flächen an andere Wohngruppen abgetreten werden, die nach eigenen Angaben mit ihren Planungen das Maß der baulichen Nutzung nicht einhalten können. Um vorprogrammierte Konflikte zu vermeiden wird eine Überprüfung der Festsetzung und entsprechende Anpassung angeregt.	Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf den Blockbereich insgesamt. Eine Grundstücksteilung sieht der Bebauungsplanentwurf nicht vor. Sofern Grundstücke gebildet werden, ist darauf zu achten, dass das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird. Eine Anpassung der Festsetzung wird nicht erfolgen.
6.9	Es wird um Aufklärung über die rechtliche Bedeutung des sogenannten Gestaltungsplans gebeten, in dem eine Wegführung enthalten ist, die im Grenzbereich zum Gebäude der angrenzenden Wohngruppe liegt.	Der Gestaltungsplan zeigt die mögliche zukünftige Gestaltung auf. Der Gestaltungsplan ist Anlage der Begründung und hat nicht die Bindung einer Satzung.
7	Bürger, Mail vom 31.01.2016	
7.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	
7.2	- an dem zur Roebelingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhaus.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert. Der Anregung wird gefolgt.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
7.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	<p>Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons	<p>Kleine Außenbalkone sind als Vorbauten möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.5	<p>Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten, - sich an die umliegende Bebauung besser anzugleichen, - den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen. 	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
8	Bürger, Mail vom 21.01.2016	
8.1	In den ausgelegten Unterlagen konnte keine Hinweise gefunden werden, ob die Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrs- und Lärmaufkommen sowie die Parkplatzsituation im Bereich Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße untersucht wurden.	In der Anlage zum schalltechnischen Gutachten gab es eine Berechnung, in der auch der Verkehr berücksichtigt wurde. Erläuterungen sind entsprechend im Gutachten aufgeführt.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>Der Kontenpunktbereich Rheinstraße/ Rohrbacher Straße liegt außerhalb der Bebauungsplangrenzen. Eine überschlägige Betrachtung des Verkehrsaufkommens der Rheinstraße erfolgte für den Bereich östlich der Römerstraße im Zuge des konzeptionellen Verkehrsgutachtens durch das Ingenieurbüro PTV AG.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
8.2	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan Südstadt "Mark-Twain-Village - Nord" heißt es zur zukünftigen Funktion der Rheinstraße: "Die Feuerbachstraße im Norden, die zentral gelegene Rheinstraße und die Sickingenstraße im Süden vernetzen das Plangebiet in West-Ost-Richtung bis zur Rohrbacher Straße (B3)." Damit wird deutlich, dass die Rheinstraße eine wichtige vernetzende Funktion hat. Diese Funktionsweise wird infolge der Nachnutzung der Konversionsfläche und insbesondere durch die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen und Parkplatzbedarf in der Rheinstraße führen.</p>	<p>Die erwähnte Erschließungsfunktion der Rheinstr. bezieht sich in erster Linie auf den Bereich westlich der Römerstr. Naturgegeben ist die Einrichtung von Infrastruktureinrichtungen / Einzelhandel mit einem gewissen Kfz-Verkehrsaufkommen verbunden. In allen Bürgerforen hat sich eine deutliche Mehrheit für die Etablierung solcher Einrichtungen ausgesprochen. Die Zufahrt wird jedoch überwiegend von der Römerstr. und nicht von der Rohrbacher Str. aus stattfinden. Da der Einzelhandel größentechnisch auf die Stadtteilversorgung ausgerichtet ist, ist mit einer für den Umweltverbund (Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehr) günstigen Verkehrsmittelwahl zu rechnen. Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
8.3	<p>Im Bereich der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße befindet sich die Haltestelle "Rheinstraße" der Straßenbahnlinien 23 und 24. Beim Anhalten und Losfahren der Straßenbahnen kommt es bereits jetzt zu wesentlichen Lärmemissionen. Wenn zukünftig auch noch ein Bus durch die Rheinstraße fährt, wird es zu weiterem Lärm beim Einfahren in die Rheinstraße bzw. beim Einmünden in die Rohrbacher Straße kommen. Sollte der Bus in diesem Bereich auch eine Haltestelle erhalten, wird es beim Anhalten und Losfahren weiteren Lärm geben. Weitere Lärmemissionen werden durch den steigenden Durchgangsverkehr von Kraftfahrzeugen durch die Rheinstraße entstehen.</p>	<p>Der Bus biegt von der Römerstraße aus in die Rheinstraße westlich der Römerstraße ein und wird daher nicht auf der Rohrbacher Str. verkehren.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
8.4	<p>Angesichts des erhöhten Verkehrsaufkommens (siehe 8.3) im Bereich der Rheinstraße und der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße stellt sich die Frage, ob die</p>	<p>Die Rheinstraße ist ihrer Funktion und Ausgestaltung angemessen mit Tempo 30 ausgewiesen und wird dies auch bleiben. Mit signifikantem</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>Rheinstraße und die Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße mit Blick auf die Verkehrssicherheit ausreichend ausgestattet sind. Die Rheinstraße wird u.a. wegen des Englischen Instituts von vielen Kindern und Jugendlichen frequentiert (die tragischen Versäumnisse der Stadt wie in der Theaterstraße sollten sich nicht wiederholen!). Über die Rohrbacher Straße verläuft ein stark genutzter Fahrradweg. Eine höhere Anzahl von Verkehrsunfällen ist damit für die Zukunft vorprogrammiert, weil mehr Autos und eine Buslinie in die Rheinstraße ein- und ausfahren bzw. in der Rheinstraße unterwegs sind.</p>	<p>Mehrverkehr ist nicht rechnen. Gleichwohl werden in der Stadtverwaltung stadtweit große Anstrengungen unternommen, das Verkehrsnetz insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sicherer zu machen. Für fast alle Stadtteile wurden bereits Kinderwegepläne erstellt. In den kommenden Jahren soll ein Sicherheitsaudit die Verkehrssituation um Schulen, Kindergärten etc. prüfen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
8.5	<p>Die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße wird grundsätzlich begrüßt, da diesbezüglich in der Südstadt ein Defizit besteht, dass durch die Nachnutzung der Konversionsfläche vergrößert wird. Gleichzeitig werden diese Infrastruktureinrichtungen zu einem erhöhten Parkplatzbedarf führen, der sich nicht negativ auf das Anwohnerparken auswirken sollte.</p>	<p>Der Parkraumbedarf der Infrastruktureinrichtungen wird bei den Planungen berücksichtigt. Der Nahversorger wird eine eigene Kunden-Parkgarage erhalten, die angemessen zur Verkaufsfläche dimensioniert ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.6	<p>Vorgeschlagen bzw. erwartet wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Öffnung bzw. Herrichtung der Saarstraße als weitere Straße zur Vernetzung von Römerstraße und Rohrbacher Straße. - Prüfung der Saarstraße als Durchgangsstraße der Buslinie. - Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Rheinstraße. - Schutzmaßnahmen für Fußgänger und Fahrradfahrer an der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße. - Maßnahmen zur Lärminderung an der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße. - Schaffung von ausreichend vielen Parkplätzen im Bereich der Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Saarstr. soll noch 2016 für den Verkehr wieder freigegeben werden. 2. Die Buslinie führt nicht durch die Rheinstr. östlich der Römerstr., daher ist die Saarstr. nicht als Alternative notwendig. 3. Die Rheinstr. östlich der Kirschgartenstr. bleibt in Funktion und Gestaltung unverändert. Westlich der Kirschgartenstr. sehen die Planungen ein ausreichendes Platzangebot für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger und Radfahrer, vor. 4. siehe 3. 5. Das Kfz-Verkehrsaufkommen wird nicht signifikant steigen. 6. Parkplätze werden in ausreichender Zahl berücksichtigt. <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
9	Bürgerin, Niederschrift vom 01.02.2016	

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
9.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft altersgereichtes, barrierefreies Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Punkt 9.2 bis 9.6
9.2	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert. Der Anregung wurde gefolgt.
9.3	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Der Laubengang ist innerhalb des Baufensters vorzusehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.4	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons.	Kleine Außenbalkone sind als Vorbauten möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebblingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten, - sich an die umliegende Bebauung besser anzugleichen, - den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
9.6	Gemäß der Festsetzung Nr. 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Hier sollte im Hinblick auf die barrierefreie Nutzbarkeit der darüber geplanten Räume, insbesondere des Gemeinschaftsraumes und gleichzeitige Anbindung der Geschosse über dem Gemeinschaftsraum an das westliche Gebäude im Baufeld 3.1 durch Laubengänge eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben.	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. Die Bereiche von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vgl. 4.3
10	Bürger, Mail vom 01.02.2016	
10.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Punkt 10.2 bis 10.7
10.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Rampen erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird eine Fläche für Nebenanlagen für die Errichtung der Rampe vorgesehen. Der Anregung wird gefolgt.
10.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Der Laubengang ist innerhalb des Baufensters vorzusehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons mit 1,5m Tiefe.	Kleine Außenbalkone sind als Vorbauten möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zu wahren, - mehr Sonneneinstrahlung auf die westlich gelegenen Gebäude zu erhalten, - ein harmonisches Bebauungsbild mit den angrenzenden Nachbargebäuden zu erzielen, - den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Mili-

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>tär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
10.6	<p>Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Robblingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße außerhalb des Wohnbereiches zu verlegen.</p>	<p>Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
10.7	<p>Gemäß der Festsetzung Nr. 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Doppelparker mehr möglich und die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen. - die Rampe der Zufahrt steiler werden müsste, um die Tiefgaragenebene zu erreichen. - einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt. 	<p>Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünnten Innenhof gestalten zu können.</p> <p>Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünnten Bereiche mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. Die Bereiche von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.</p> <p>Vgl. 4.3</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
11	Bürger, Schreiben vom 03.02.2016	
11.1	Warum werden im Kapitel 6.4.2 nur gemeinschaftliche Wohnprojekte mit Kaufinteresse genannt und keine Mietprojekte, die es auch gibt?	Im Bebauungsplan werden nur die Wohnprojekte mit Kaufinteresse genannt, da nur diese als Bauherren rechtlich an den Bebauungsplan gebunden sind und bei der Entwicklung des Gebietes mitwirken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11.2	Sind im westlichen Bereich des Bebauungsplanes weitere Flächen für solche Wohnprojekte geplant und wenn ja, wo?	Es sind keine weiteren Flächen für Wohngruppen innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen.
11.3	Warum ist das Baufeld E (2641) nicht im Bebauungsplan aufgenommen, obwohl es in der Grafik der „Änderung des FNP 2015/2020“ auf der Seite 3 eingeschlossen ist?	Der Umgriff für die Flächennutzungsplanänderung muss nicht identisch mit dem Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurf sein.
12	Bürgerin, Schreiben vom 03.02.2016	
12.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
13	Bürger, Schreiben vom 03.02.2016	
13.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
14	Bürgerin, Mail vom 04.02.2016	
14.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Punkt 14.2 bis 14.9
14.2	- an dem zur Roeblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert. Der Anregung wird gefolgt.
14.3	- an dem zur Roeblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Der Laubengang innerhalb des Baufensters ist zulässig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14.4	- an dem zur Roeblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons mit 1,5m Tiefe	Kleine Außenbalkone sind als Vorbauten möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
14.5	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Westseite Balkone mit 2,5m Tiefe	<p>Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone 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 kann. Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</p>
14.6	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse von 5 auf 4 für eine optische Angleichung es Bebauungsbildes zu den Nachbarschaftsgebäuden zu reduzieren. Dies wurde auch in der Bürgerbeteiligung so formuliert.	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
14.7	Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße zum Lärmschutz der anliegenden Wohnungen zu verlegen.	<p>Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
14.8	<p>Gemäß der Festsetzung Nr. 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80 cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Doppelparker mehr möglich und die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen. - einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt. <p>Diese Festsetzung ist zurück zu nehmen.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. Die Bereiche von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.Vgl. 4.3</p>
14.9	<p>Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sollen primär zur Straßenseite in den Abstandsflächen zulässig sein und nicht in den Innenhöfen. Sie sollen damit leicht zugänglich und nutzungsfreundlich sein.</p>	<p>Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
15	Bürgerin, Mail vom 04.02.2016	
15.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft altersgereichtes, barrierefreies Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Punkt 15.2 bis 15.6

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
15.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhaus	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert. Der Anregung wird gefolgt.
15.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Der Laubengang ist innerhalb des Baufensters zulässig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons	Kleine Außenbalkone sind als Vorbauten möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten, - sich an die umliegende Bebauung besser anzupassen, - den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Den Anregungen wird nicht gefolgt.
15.6	Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße außerhalb des Wohnbereiches zu verlegen.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
16	Bürger, Mail vom 04.02.2016	
16.1	<p>Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nr. 4 sollen private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig sein sollen. Die Unterbringung von Fahrrädern im Bestandsgebäude ist ohne umfangreiche bauliche Änderungen nicht möglich. Die Kellertreppen lassen einen barrierefreien Transport von Fahrrädern nicht zu. Der Innenhof soll zusammen mit der anderen Wohngruppe als gemeinsamer Lebensraum genutzt werden. Für die Umsetzung des Konzeptes des ökologischen Individualverkehrs werden ca. 150m² Fläche pro Block für Fahrradabstellanlagen benötigt. Die Inanspruchnahme der zu den Straßen gelegenen Vorgartenzone für Nebenanlagen wird zusätzlich zu den Flächen vor den Giebeln für zwingend erforderlich angesehen.</p>	<p>Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
16.2	<p>Die Umwandlung der Quer- in Längsparkplätze an der Roebingstraße erscheint nicht sinnvoll, weil dadurch Stellplätze verloren gehen und mit der im Bebauungsplan ermöglichten Nachverdichtung den Bau einer Tiefgarage erzwingen würden. Es ist zwingend erforderlich, die Querparkplätze an der Roebingstraße zu erhalten. Wenn jedoch die Stadt Heidelberg eine Unterschreitung unter Ausnutzung § 74 Abs. 2 der LBO vorgeschriebenen Anzahl der erforderlichen Stellplätze unterstützt, dann ist das Längsparken an dieser Straße möglich.</p>	<p>In der Röblingstraße sind im Bebauungsplangebiet die privaten Stellplätze als Längsparkplätze festgesetzt, da entlang der Röblingstraße eine Radverkehrsachse vorgesehen ist. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes würden Senkrechtparker einen Gefahrenpunkt für die Radfahrer darstellen, und sind somit nicht umsetzbar. Im unmittelbaren Umfeld zwischen Mark-Twain-Straße und Edisonstraße sind in den Nord-Süd-Verbindungen, d.h. Zengerstraße, Röblinstraße und Elsa-Brandströmstraße generell Längsparker vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach LBO geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar.</p> <p>Dem Änderungswunsch wird teilweise gefolgt.</p>
16.3	<p>Im Baufeld 3.2 ist im Norden ein Baufenster von ca. 30 x 10 m festgesetzt aus. Bei Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen für Bestand und Planung könnte das Baufenster 6 m breiter sein. Die Bautiefe könnte auf 14 m vergrößert werden, damit ein wirtschaftliches Bauen möglich wird. Es würden 6 zusätzliche Wohnungen entstehen und alle Wohnungen würden größer ausfallen. Die Kostenkennwerte sinken mit zunehmender Größe des Gebäudes beträchtlich. Die energetische Effizienz steigt mit der Vergrößerung des Gebäudes. Vorgeschlagen wird, das Baufenster auf 36 x 14m zu vergrößern, was dem Wunsch nach einer Nachverdichtung des Quartiers entspricht.</p>	<p>Eine Vergrößerung des Baufensters ist aufgrund der festgesetzten GRZ und GFZ nicht vorgesehen. Aufgrund des Erhalts des großzügigen Innenhofes wurde das Baufenster mit der entsprechenden Tiefe festgesetzt.</p> <p>Die Größe des Baufeldes wird nicht geändert.</p>
16.4	<p>Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nr. 4 sind Ein- und Ausfahrten nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen innerhalb der Gebäude zulässig sind. Das ist für im Norden des Baufeldes 3.2 festgesetzte Baufenster geometrisch nicht möglich. Bei einer maximalen Neigung der Einfahrtsrampe von 15 % und einer Geschosshöhe von 3,10 m wird die Rampe ca. 20 m lang und 2,75 m breit sein. Damit würden im Tiefgaragengeschoß und im Erdgeschoß ca. 55 m² und damit fast 20 % der Nutzfläche der Tiefgaragenrampe benötigt werden. Ca. 45% der Grundfläche müsste als Verkehrsfläche erhalten. Das ist unwirtschaftlich und widerspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit versiegelten Flächen und knappen Ressourcen. Vorgeschlagen wird, dass die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sich innerhalb des Tiefgaragen-Baufensters befinden müssen.</p>	<p>Für die Neubaubereiche sind die Stellplätze der Wohneinheiten in Tiefgaragen vorzusehen. Die Ein- und Ausfahrtbereiche für die Tiefgaragen sollen sich im gesamten Gebiet aus stadtgestalterischen Gründen nur innerhalb der Gebäude liegen. Mit Vergrößerung des Baufensters ist die vorgeschlagene Lösung nicht umsetzbar.</p> <p>Dem Änderungswunsch wird nicht gefolgt.</p>
16.5	<p>Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nr. 2 sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone 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 zulässig. Weiterhin sind zu den Innenhöfen Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von max. 5 m zulässig. Die Festsetzungen widersprechen sich.</p>	<p>Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone 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 kann. Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	Entweder sind mit der zweiten Festlegung die Straßenseiten gemeint, oder es sind Gauben und Dacheinschnitte innerhalb der Dachflächen gemeint. Innerhalb von Dachflächen kann es keine Balkone oder Terrassen geben.	zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.
16.6	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nr. 4 wird festgelegt, dass die Oberkante der Tiefgaragen mit 0,4 m unter der Oberkante Erdoberfläche bzw. Gehweg herzustellen ist. Andererseits sollen die Tiefgaragen mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m überdeckt werden. Damit wurde die Oberkante der Bodensubstratschicht 0,4 m oberhalb von OK Erdoberfläche bzw. Gehweg zu liegen kommen. Das ist nicht möglich.	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. Die Bereiche von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm. Vgl. 4.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17	Bürger, Schreiben vom 0.02.2016	
17.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
18	Bürger, Schreiben vom 05.02.2016	
18.1	Es wird vorgeschlagen, die Wohnflächen westlich der Römerstraße vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Wohnraumversorgung stärker zu verdichten:	
18.2	Die zur Römerstraße ausgerichteten neu zu bauenden Gebäude sollen um ein Geschoss auf 5 Geschosse aufgestockt werden können und die Bautiefe um 1 m in Richtung der Innenhöfe vergrößert werden. Die Neubauten sind ausschließlich für das Marktsegment "preiswerte Mietwohnungen" vorgesehen und sollen im Landeswohnraumförderungsprogramm angemeldet werden. Es könnten ca. 17 zusätzliche Wohnungen mit 1.200 m ² Wohnfläche geschaffen werden. Das oberste Geschoss würde bei diesen Gebäuden auch aus gestalterischen Gründen als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet werden. Der notwendige Stellplatznachweis soll auf dem Schulgelände westlich der Elsa-Brandström-Straße mit einer Doppelbelegung von Schul- und Wohnnutzung per Baulast erfolgen.	Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschoss und die Bautiefe um 1 m in Richtung der Innenhöfe gerechtfertigt. Ein notwendiger Stellplatznachweis auf dem Schulgelände ist nicht möglich. Im Rahmen der

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>Die zur Elsa-Brandström-Straße ausgerichteten drei Solitäre in den Baufeldern WA 1.1 und 1.2 sollen um ein Geschoss auf 5 Geschosse aufgestockt werden können. Die Wohnungen dieser Gebäude sind für den Verkauf überwiegend an Schwellenhaushalte vorgesehen. Es können ca. 430 m² Wohnfläche bzw. sechs Wohnungen zusätzlich entstehen.</p>	<p>eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg aber eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach LBO geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar.</p> <p>Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung der Vollgeschosse bei zwei der geplanten Punkthäuser um jeweils ein Vollgeschoss gerechtfertigt. Beim nördlichen Punkthaus im Bereich WA 1.1 ist eine Erhöhung aus Lärmschutzgründen nicht möglich.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
18.3	<p>Ein Wohnflächenpotenzial besteht in der Ausweisung eines neuen Baufeldes auf der Fläche des ehemaligen an der Rheinstraße gelegenen Check-Points. Die Fläche ist versiegelt und liegt an einer öffentlichen Straße. Bei viergeschossiger Bauweise und einem Baufenster von 75 m x 12,5 m könnte bis zu 35 Wohnungen, verteilt auf ca. 2.700 m² Wohnfläche errichtet werden.</p>	<p>Der Bereich befindet sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanentwurf und ist somit nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.</p> <p>Die Anregung wird nicht geprüft.</p>
18.5	<p>Der westliche und östliche Flügel im Baufeld 1 ist für die Aufnahme einer Senioreneinrichtung nicht ausreichend breit. Zusätzlich wird für den Empfangsbereich mehr überbaubare Fläche benötigt und ein über den Hof führender Mittelgang im 1. und 2. OG. Diese notwendigen Flächen sind, da sie im Innenhof liegen, städtebaulich nicht wahrnehmbar.</p>	<p>Eine geringfügige Verbreiterung des westlichen und östlichen Flügels ist in einem sehr moderaten Umfang möglich. Der Empfangsbereich muss im vorhandenen Baufenster untergebracht werden, damit das städtebauliche Gesamtbild mit seinen Baufluchten entlang der Rhein-, und Römerstraße bestehen bleibt.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
19	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016	
19.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
20	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016	

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
20.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
21	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016	
21.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
22	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016	
22.1	<p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes steht in Kapitel 6.4: "Grundsätzlich soll der 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."</p> <p>Um dies zu erreichen ist eine konsequent autoarme Verkehrsführung notwendig. Die Planung sieht eine Vorfahrtsstraße mitten durch die die Rheinstraße vor. Aus der Erfahrung der Sickingenstraße und anderen Vorfahrtsstraßen ist eine Sicherheit und Verlangsamung des Individualverkehrs nur möglich, wenn es keine Vorfahrtsstraße wird.</p> <p>Vorgeschlagen werden alternative Planungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Rheinstraße auf der Höhe der Roeblingstraße als Anliegerstraße und im weiteren Verlauf als Spielstraße zu gestalten. - Eine weitere Linksabbiegerspur für die Erschließung des hinteren Teils des MTV vorzusehen. - Eine klare Trennung von Anwohner- und Durchgangsverkehren im gesamten MTV und zur Erschließung des hinteren Teils des MTV (z.B. Zugangsverkehr zu den Stalungen). - Eine Sperrung für den Individualverkehr 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung der Rheinstr. sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofstr. in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist. Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen müssen eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50m gewährleistet sein. 2. Es wird geprüft, ob die Pearsonstr. in ihrer Erschließungsfunktion für das Gebiet aufgewertet werden kann. 3. Eine solche Trennung ist nicht möglich. 4. Eine Sperrung der Rheinstr. ist aus o.g. Gründen nicht möglich und von den Anwohnern auch nicht gewünscht.
22.2	<p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes steht:</p> <p>"Öffentliche Spielflächen werden schwerpunktmäßig auf dem nördlichen Grundstück der ehemaligen Highschool angeboten. Die Topographien der Lärmschutzlandschaft sind vielseitig beispielbar und definieren unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsräume. Private Spielflächen werden gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen."</p> <p>Dies reicht für einen neuen Stadtteil lange nicht aus. Wie in der Bahnstadt muss auch im MTV ein kinderfreundliches Wohnquartier geschaffen werden und deutlich mehr öffentliche Flächen als Freiflächen und Spielplätze ausgebaut werden. Einen ansprechenden Wasserspielplatz im Park oder einen modernen Spielplatz am Beispiel der Bahnstadt ist für den neuen Stadtteil unerlässlich.</p>	<p>Der Bebauungsplan Mark-Twain-Village-Nord bezieht sich ausschließlich auf den nördlichen Teilbereich der Konversionsfläche. In den anderen Bereichen werden weitere Nutzungen vorgesehen werden. Z.B. kommen weitere in unmittelbarer Nähe hinzu: Park um Kommandatur und Park mit Spielfläche südlich der Chapel. Das ist aber nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanes MTV-Nord.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
23	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016	
23.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
24	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016	

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
24.1	Die Bürgerin spricht sich vehement gegen eine weitere Verdichtung des Plangebietes aus, wie sie vom Mieterverein gefordert wird. Sie verweist auf den langen, teilweise mühsamen Weg mit einer regen Bürgerbeteiligung, bei denen akribisch um alle Details wie Verkehr, Parkplätze, Natur, Geschäfte, Handwerksbetriebe, Freizeitgestaltung, Nachbarschaftskontakte usw. gerungen wurde und letztendlich der zu einem akzeptablen Plan für eine lebens- und liebenswerte Südstadt geführt hat.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere moderate punktuelle Nachverdichtung vertretbar.
25	Bürger, Schreiben vom 06.02.2016	
25.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
25.2	Zusätzlich zu Punkt 25.1 wird mit Bezug auf die Situation von Wohnsitzlosen in Baden-Württemberg und Heidelberg im speziellen darauf hingewiesen, dass die Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Wohnraum und damit eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt von höchster Dringlichkeit ist.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
26	Bürger, Schreiben vom 06.02.2016	
26.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
27	Bürger, Schreiben vom 07.01.2016	
27.1	Um den barrierefreien Zugang zu den an der Zenger- und Edisonstraße gelegenen Gebäuden im Baufeld 3.2 zu ermöglichen, müssen Rampen und Umlaufstege gebaut werden. Hierfür ist an den Gebäuden in Richtung Zengerstraße und Edisonstraße ein jeweils 3m breites Baufenster notwendig.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Rampen erforderlich. Da es sich dabei um eine bauliche Anlage handelt, wird eine Fläche für Nebenanlagen für die Errichtung der Rampe vorgesehen.
27.2	Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Umwandlung der bestehenden Querparkplätze an der Zengerstraße und Roebingstraße in Längsparkplätze vor. Durch diesen Umbau würde sich die Gesamtanzahl der Parkplätze verringern. Für einen Neubau im	In der Röblingstraße sind im Bebauungsplangebiet die privaten Stellplätze als Längsparkplätze festgesetzt, da entlang der Röblingstraße eine Radverkehrsachse und

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>Baufeld an der Rheinstraße werden jedoch in Zukunft zusätzliche Parkplätze benötigt. An der Rheinstraße ist der Bau von weiteren Parkplätzen nicht möglich. Der derzeitige Bebauungsplanentwurf bietet für dieses Problem bisher keine Lösung an. Der Bau einer Tiefgarage stellt sich für die Wohngruppen als nicht wirtschaftlich dar. Die Wohngruppe spricht sich dafür aus, diese Querparkplätze an der Zenger- und Roeb-lingstraße zu erhalten.</p> <p>Auf diese Weise würden Kosten für den Umbau der Parkplätze gespart und es könnte der Nachweis über alle erforderlichen Stellplätze auch nach Fertigstellung des Neubaus an der Rheinstraße erbracht werden.</p>	<p>entlang der Zengerstraße die zukünftige Buslinie vorgesehen ist. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes würden Senkrechtparker einen Gefahrenpunkt für die Radfahrer bzw den Busverkehr darstellen. Im unmittelbaren Umfeld zwischen Mark-Twain-Straße und Edisonstraße sind in den Nord-Süd-Verbindungen, d.h. Zengerstraße, Röblinstraße und Elsa-Brandströmstraße generell Längsparker vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach LBO geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
28	Bürgerin, Mail vom 07.02.2016	
28.1	<p>Das westliche Gebäude WA 1.3. ist entlang der Roeb-lingstraße überwiegend 5-geschossig geplant. Dies steht nicht in Einklang mit folgender Vorgabe (Protokoll frühzeitige Beteiligung): "Die 5-Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsge-bäude."</p> <p>Bei Umsetzung des Plans entstünden folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein 5-geschossiges Gebäude im WA 1.3. würde das westlich der Roeb-lingstraße geplante Gebäude im WA 3.1 optisch und architektonisch erdrücken. - Die Sonneneinstrahlung auf das westlich der Roeb-lingstraße liegende Gebäude so-wie der Blick von diesem in östliche Richtung wird behindert. - Mit dem relativ engen Straßenprofil würde der architektonische Gesamteindruck bei einer maximal 4-geschossiger Bebauung plus Eckbetonung massiv gestört. <p>Eine maximal 4-geschossige Bebauung parallel zur Bebauung westlich der Roeb-ling-straße ist notwendig, um ein gleichmäßiges Straßenprofil sicherzustellen. Gefordert wird eine Anpassung des Bebauungsplanes von 4 Geschossen mit einer der Eckbe-tonung auf 5 Geschosse.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quan-titativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Mili-tär genutzten Konversionsflächen den Heidelber-ger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöh-ten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rech-nen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einherge-hende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
29	Bürgerin, Schreiben vom 08.02.2016	
29.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
30	Bürger, Schreiben vom 08.02.2016	
30.1	<p>Der Stadtteilverein Südstadt trägt den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefundenen Kompromiss trotz der hohen Dichte, die in allen Bereichen die Masterplan-Vorgaben überschreitet mit. Das gute städtebauliche Konzept schafft trotz deutlich höherer Dichte als im benachbarten Bestand eine Chance auf Integration von Alt und Neu und für eine lebendige Stadtteilentwicklung. Es sollte keinesfalls durch weitere Verdichtung verschlechtert werden.</p>	<p>Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere moderate punktuelle Nachverdichtung vertretbar.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
30.2	<p>Positiv wird gesehen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das "wohnungspolitische Konzept" und die weiteren Vorgaben des Bebauungsplans zumindest eine gute Grundlage für das Ziel abgeben, gute Wohnungen für alle Gesellschaftsschichten herstellen zu können und für eine gute soziale Durchmischung im Stadtteil zu sorgen. - der gelungene städtebauliche Entwurf allzu große Monotonie vermeidet und taugliche Vorgaben für die Ausbildung eines Stadtteilzentrums und eines lebendigen Stadtteils macht. - in der Kirschgartenstraße ein erträglicher Übergang vom Bestand zur Neubebauung vorgesehen ist. 	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
30.3	<p>Grundsätzlich wird die geplante Bebauungsdichte jedoch als zu hoch betrachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die vorgesehene Dichte überschreitet die Dichte der gegenwärtigen Bebauung um ca.160 %. - Die vorgesehene Dichte überschreitet die Dichte der angrenzenden Bebauung im Osten um ca.65 %. - Die vorgesehene Dichte überschreitet die Vorgaben des vom Gemeinderat vorgegebenen und beschlossenen Masterplans insgesamt und in allen Teilbereichen. Im Nordosten um ca. 6 %, an der östlichen Rheinstraße um ca. 60 %, im Nordwesten 	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	um ca. 25 %, an der westlichen Rheinstraße um ca. 330 %. Auch im Areal der Wohngruppen wird die Dichte erhöht.	werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Den Anregungen wird nicht gefolgt.
31	Bürger, Schreiben vom 08.02.2016	
31.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
32	Bürger, Schreiben vom 09.02.2016	
32.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
33	Bürger, Schreiben vom 08.02.2016	
33.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
34	Bürger, Schreiben vom 08.02.2016	
34.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
35	Bürger, Mail vom 09.02.2016	
35.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Punkt 35.2 bis 35.7
35.2	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhaus.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster entsprechend erweitert. Der Anregung wird gefolgt.
35.3	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Der Laubengang ist innerhalb des Baufensters zulässig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
35.4	<p>Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 sollte parallel zur Roebliingstraße mit dem relativ engen Straßenprofil auf eine maximal 4-geschossige Bebauung reduziert werden. Durch die überhöhte Bebauung wird sowohl Sonneneinstrahlung, Blickbeziehung als auch ein ruhiger Straßen-Bebauungsquerschnitt und die akzeptierte Eckbebauung unnötig entlang der gesamten Straße umgesetzt, wogegen der Bürger sich ausspricht.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p><i>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</i></p>
35.6	<p>Gemäß der Festsetzung Nr. 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Doppelparker mehr möglich und die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen. - einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt. Diese Festsetzung ist anzupassen. 	<p>Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. Für die Bereiche von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.</p> <p>Vgl. 4.3</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
35.7	<p>Wohl versehentlich sind in der Festsetzung Nr. 2 divergierende Angaben zu den Balkonen nach den Innenhöfen gemacht worden. Die kleinen Balkone mit 1,50 m Tiefe waren bisher nur für die Außenseiten festgelegt worden.</p>	<p>Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann. Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</p>
36	Bürger, Schreiben vom 09.02.2016	
36.1	wie 6.1	
36.2	wie 6.2	
36.3	wie 6.3	
36.4	<p>Bei den straßenseitigen Hauseingängen ist zwingend erforderlich, um eine geordnete Nutzung des Gebäudes gewährleisten zu können, dass geschützte und verkehrssichere Fahrradabstellplätze in Form von Nebenanlagen errichtet werden können. Die Größe dieser Nebenanlagen ergibt sich aus der baurechtlich geforderten Anzahl der Fahrradstellplätze auf Grund der mit dem betroffenen Zugang erschlossenen Wohnungsanzahl. Ansonsten wird die Gefahr gesehen, dass Fahrräder ungeordnet auf den Gehwegen verteilt werden</p>	<p>Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.</p> <p>An der Straßenseite der Gebäude sind keine überdachten Fahrradstellplätze vorgesehen, da im Hofbereich genügend Flächen für überdachte Abstellanlagen möglich sind (vor den Gebäuden können Besucherstellplätze oder öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden). Die Bereiche vor den Gebäuden zu den Straßen sollen frei von baulichen Anlagen bleiben, um im Plangebiet einen harmonischen Übergang von den Straßen über Stellplätzen und Gehwege zu den Gebäuden zu gewährleisten. Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen unterbrechen diese sichtbar freien Bereiche und wirken sich bis auf die öffentlich zu</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>nutzenden Gehwege aus. Der Entwurf des Bebauungsplanes eröffnet neben der generellen Zulässigkeit, die Nebenanlagen in den Innenhöfen unterzubringen die ausnahmsweise Möglichkeit, diese in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude unter zu bringen. Unabhängig hiervon können die Fahrräder auch innerhalb der Gebäude untergebracht werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
36.5	<p>Es wird um Aufklärung über die rechtliche Bedeutung des sogenannten Gestaltungsplans gebeten, in dem eine Wegführung enthalten ist, die im Grenzbereich zum Gebäude der angrenzenden Wohngruppe liegt.</p>	<p>Der Gestaltungsplan zeigt die mögliche zukünftige Gestaltung der baulichen Flächen und der Freiflächen auf. Der Gestaltungsplan ist Anlage der Begründung und hat nicht die Bindung einer Satzung.</p>
37	Bürger, Mail vom 10.02.2016	
37.1	<p>Im Block zwischen der Elsa-Brandstrom- und der Roebblingstraße wurde die Tiefgarageneinfahrt mit ihrem kontinuierlichen Verkehrsaufkommen an der sensibelsten Stelle geplant. Insbesondere die im Westen liegenden Altbauwohnungen sind aufgrund ihrer Bestandsstruktur vielfach darauf angewiesen, Schlafzimmer nach Osten zu platzieren. Vorgeschlagen wird, die Abfahrt an die Rheinstraße zu platzieren, wo es keine schalltechnisch reflektierende Wand gibt oder an der Schule in die Mark-Twain-Straße, wo wenige Menschen betroffen werden.</p>	<p>Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
37.2	<p>Die Bebauung der beiden unmittelbar gegenüberliegenden Blocks an der Roebblingstraße sollte unbedingt auf vier Stockwerke begrenzt bleiben. Die oberen Geschosse der Bestandsgebäude erhalten keine Sonne von Osten und die Straße wird optisch zu stark verengt. Die Gebäudehöhen sollten westlich und östlich der Römerstraße abfallen. Die Bebauung wird nunmehr maximiert und die Willensbekundung der Bürgerschaft im Rahmen der Bürgerbeteiligung wird nicht beachtet.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>der Vollgeschosses und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
37.3	<p>Es entsteht ein gegenüber den jetzigen Maßstäben gewaltiger Block, wenig strukturiert, der optisch auf alles Umliegende drückt. Die Idee vom urbanen Tor kann nicht nachvollzogen werden, da die architektonische Akzentsetzung nicht nachvollziehbar ist. Als negative Beispiele für ein „urbanes Tor“ wird auf das Umfeld des Hauptbahnhofes verwiesen. Die neue Bebauung in der Bahnhofstraße wird als misslungen bezeichnet, da Geschäfte nicht wahrgenommen werden. Ähnliches wird auch für die Rheinstraße befürchtet.</p> <p>Vorgeschlagen wird, die Gebäude am Park terrassenförmig aufsteigen zu lassen. Dadurch wird vermieden, dass die Innenhöfe verschattet werden und Gebäudeteile sich hinter der Südfassade „wegducken“. Die vorgesehene Bebauung führt zu einem permanent höheren Energieverbrauch. Die Planungen zum „urbanen Tor“ sind mit Bürgerbeteiligung zu überplanen.</p>	<p>Der Bereich ist Bestandteil der Stadterrassen, an dem die zukünftige Stadtteilmitte verordnet wird. Die Bebauung folgt dem Prinzip, die Parkterrasse entlang der Rheinstraße und den zukünftigen Park mit einer klaren Raumkante zu fassen. Durch die Kombination dieser Blockstruktur mit Punktbauten soll die zum Quartier gewandte nördliche Seite durchlässiger gestaltet werden. Eine geschlossene Blockstruktur nach Süden gibt dem neuen Park eine klare Raumkante, die durch Vor- und Rücksprünge an der Fassade, eine zwischen vier und fünf Geschossen variierende Höhenentwicklung und eine multifunktionale Erdgeschosszone belebt wird. Durchgänge in den Gebäuden sollen eine Durchwegung der Innenhöfe für die Allgemeinheit ermöglichen.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan liegt das Ergebnis mehrere Bürgerforen und einer Mehrfachbeauftragung zugrunde.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
37.4		
38	Bürger, Mail vom 10.02.2016	
38.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 5	siehe Punkt 5
39	Bürger, Mail vom 11.02.2016	
39.1	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nr. 4 sollen private Fahrradabstellanlagen, Geräthäuser und Müllsammelplätze vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhö-	Private Fahrradabstellanlagen sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>fen zulässig sein sollen. Diese Festsetzung sollte für Fahrradabstellanlagen aufgehoben werden. Bauherren im Mark-Twain-Village sollen dadurch die Möglichkeit bekommen, durch zusätzlich an den Straßenseiten von Gebäuden angebrachten (überdachten) Fahrradständern, dem Wildparken und Diebstahl von Fahrrädern auf ihrem Grundstück entgegenwirken zu können. Ein komfortabel zugänglicher Fahrradständer vereinfacht im Außenbereich den Umstieg auf dieses gesunde und ökologische Transportmittel. Von außen sichtbare Fahrradabstellanlagen würden daher das Image eines bewussten und rücksichtsvollen Lebensstils in der Heidelberger Südstadt unterstützen.</p>	<p>vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.</p> <p>An der Straßenseite der Gebäude sind keine überdachten Fahrradstellplätze vorgesehen, da im Hofbereich genügend Flächen für überdachte Abstellanlagen möglich sind (vor den Gebäuden können Besucherstellplätze oder öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden). Die Bereiche vor den Gebäuden zu den Straßen sollen frei von baulichen Anlagen bleiben, um im Plangebiet einen harmonischen Übergang von den Straßen über Stellplätzen und Gehwege zu den Gebäuden zu gewährleisten. Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen unterbrechen diese sichtbar freien Bereiche und wirken sich bis auf die öffentlich zu nutzenden Gehwege aus. Der Entwurf des Bebauungsplanes eröffnet neben der generellen Zulässigkeit, die Nebenanlagen in den Innenhöfen unterzubringen die ausnahmsweise Möglichkeit, diese in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude unter zu bringen. Unabhängig hiervon können die Fahrräder auch innerhalb der Gebäude untergebracht werden.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
39.2	<p>Das gesamte Gebiet sollte weniger stark verdichtet werden. Vor allem im Bereich der alternativen Wohnformen soll Freiraum für Bewegung und Austausch geboten werden.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Dichte und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Mit dem ehemaligen Paradeplatz im Bereich der Campbell Barracks sowie dem im Süden angrenzenden Park sollen in unmittelbarer Nähe zum Mark Twain Village Nord zwei "klassische" Freiraumtypologien entstehen. Es soll ein Netz aus linearen öffentlichen Grün- und Freiräumen (Römerstraße, Parkterrasse, Elsa-Brandström-Str. und Kirschgartenstraße) sowie der Lärmschutzlandschaft (öffentliche Grün-, Spiel- und Freifläche) geschaffen werden. Ergänzt werden die öffentlichen Freiflächen durch die privaten Hofräume der Stadtzimmer, Stadtgärten und der Stadtterrassen. Somit ist ausreichend Freiraum in diesem Bereich vorgesehen.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
39.3	<p>Angeregt wird, dass die Stadt Heidelberg unter Ausnutzung von § 74 Abs. 2 der LBO eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Anzahl der erforderlichen Stellplätze unterstützt. Fahrradfahren ist eine gesunde und ressourcenschonende Form der Mobilität und verdient Unterstützung.</p>	<p>Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach LBO geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in den Bereichen WA 1 und WA 3 eine Reduzierung vertretbar.</p> <p><i>Der Anregung wird gefolgt.</i></p>
40	Bürger, Niederschrift vom 10.02.2016	

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
40.1	Für das im Baufeld 3.1 zur Roebelingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude soll planungsrechtlich die Grundlage geschaffen werden, zwei Aufzüge anbauen zu können, damit die Wohnungen barrierefrei und altersgerecht zu erreichen sind.	<p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.</p> <p><i>Der Anregung wird gefolgt.</i></p>
40.2	Die Zufahrt im Baufeld 1.3 zur Tiefgarage sollte von der Roebelingstraße zur Rheinstraße aus schallschutztechnischen Erwägungen verlegt werden.	<p>Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
40.3	Die Geschosshöhe des Baufeldes 1.3 östlich der Roebelingstraße soll aus lichtschutztechnischen Gründen nicht höher als im Baufeld 3.1 westlich der Roebelingstraße sein.	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p><i>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</i></p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
41	Bürgerin, Schreiben vom 10.02.2016	
41.1	<p>Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nr. 4 sollen private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig sein sollen. Diese Festsetzung sollte für Fahrradabstellanlagen aufgehoben werden. Bauherren im Mark-Twain-Village sollen dadurch die Möglichkeit bekommen, durch zusätzlich an den Straßenseiten von Gebäuden angebrachten (überdachten) Fahrradständern, dem Wildparken und Diebstahl von Fahrrädern auf ihrem Grundstück entgegenwirken zu können. Ein komfortabel zugänglicher Fahrradständer vereinfacht im Außenbereich den Umstieg auf dieses gesunde und ökologische Transportmittel. Von außen sichtbare Fahrradabstellanlagen würden daher das Image eines bewussten und rücksichtsvollen Lebensstils in der Heidelberger Südstadt unterstützen.</p>	<p>Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.</p> <p>An der Straßenseite der Gebäude sind keine überdachten Fahrradstellplätze vorgesehen, da im Hofbereich genügend Flächen für überdachte Abstellanlagen möglich sind (vor den Gebäuden können Besucherstellplätze oder öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden). Die Bereiche vor den Gebäuden zu den Straßen sollen frei von baulichen Anlagen bleiben, um im Plangebiet einen harmonischen Übergang von den Straßen über Stellplätzen und Gehwege zu den Gebäuden zu gewährleisten. Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen unterbrechen diese sichtbar freien Bereiche und wirken sich bis auf die öffentlich zu nutzenden Gehwege aus. Der Entwurf des Bebauungsplanes eröffnet neben der generellen Zulässigkeit, die Nebenanlagen in den Innenhöfen unterzubringen die ausnahmsweise Möglichkeit, diese in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude unter zu bringen. Unabhängig hiervon können die Fahrräder auch innerhalb der Gebäude untergebracht werden.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
41.2	<p>Die Baufelder WA 3.1 und WA 3.2, die für besondere Wohnformen vorgesehen sind, sollen zahlreiche bestehende Querparkstellplätze in Längsparkplätze umgewandelt werden. Die Folge ist ein Verlust von zahlreichen Stellplätzen, der ggf. nur durch die Errichtung einer Tiefgarage ausgeglichen werden kann. Die Zufahrt zu diesen Tiefgaragen soll gemäß der Festsetzung Nr. 4 nur innerhalb der Gebäude zulässig sein. Es wird angeregt, eine der beiden Regelungen zu lockern. Entweder sollte der Bestand an Querparkplätzen geschützt werden oder Tiefgaragenzufahrten innerhalb des Tiefgaragen-Baufensters zulässig werden. Die jetzige Festsetzung zur Tiefgaragenzufahrt hat zur Folge, dass damit ein beträchtlicher Verlust von Wohnraum im Erdgeschoss verbunden ist. Dieser könnte durch größere Nachverdichtungsbauten kompensiert werden, was jedoch wiederum einen noch größeren Bedarf an Stellplätzen nach sich zieht. Die Situation wird durch die künstliche Verknappung der Stellplätze, welche eine Folge der Umwandlung von Quer- in Längsparkplätze, sogar noch verschärft. Die Kombination der beiden oben genannten Regelungen benachteiligt die betroffenen Wohngruppen doppelt.</p>	<p>In der Röblingstraße sind im Bebauungsplangebiet die privaten Stellplätze als Längsparkplätze festgesetzt, da entlang der Röblingstraße eine Radverkehrsachse und entlang der Zengertstraße die zukünftige Buslinie vorgesehen ist. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes würden Senkrechtparker einen Gefahrenpunkt für die Radfahrer bzw den Busverkehr darstellen. Im unmittelbaren Umfeld zwischen Mark-Twain-Straße und Edisonstraße sind in den Nord-Süd-Verbindungen, d.h. Zengerstraße, Röblinstraße und Elsa-Brandströmstraße generell Längsparker vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach LBO geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
42	Bürger, Schreiben vom 10.02.2016	
42.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie zu Punkt 41	siehe Punkt 41
43	Bürger, Mail vom 10.02.2016	
43.1	<p>Im WA 3.1 sind an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite Bauflächen für zwei Außenfahrstühle im Bebauungsplan einzutragen, um barrierearme Zugänge zum Gebäude zu ermöglichen.</p>	<p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
43.2	<p>Im WA 3.1 ist an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude ein Laubengang vom südlichen Treppenhaus zu ermöglichen.</p>	<p>Der Laubengang ist innerhalb des Baufensters zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
43.3	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse von 5 auf 4 zu den Nachbarschaftsgebäuden zu reduzieren, da durch das 5-geschossige Gebäude Blick und Licht genommen wird. Dies wurde auch in der Bürgerbeteiligung so formuliert. Die Wohnfläche kann im westlichen oder nördlichen Teil des Baufeldes 1.3 ersetzt werden.	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß LBO werden eingehalten und damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p><i>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</i></p>
43.4	Die Zufahrt im Baufeld 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße in einen weniger belästigenden Bereich zu verlegen.	<p>Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
43.5	Zur Gestaltung der Rheinstraße liegen keine Angaben vor. Die Rheinstraße bildet den Übergang zwischen den Wohnprojekten und dem Park und muss für die dortigen Anwohnerinnen leicht und gefahrlos überquerbar sein. Hier sollte das Konzept mit Durchgangsstraße und Bustrasse überprüft werden.	<p>Die Ausgestaltung der Straßenflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. In der Begründung wird allerdings ein Vorschlag für eine mögliche Ausgestaltung aufgezeigt. Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich. Als</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung zu erwarten und sinnvoll. Neben der wichtigen Erschließungsfunktion ist die Rheinstraße auch als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen, um somit eine direktere Linienführung zu erreichen.</p> <p><i>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</i></p>
44	Bürger, Niederschrift vom 10.02.2016	
44.1	<p>Um die Wohnungen im östlichen Bestandsgebäude des Baufeldes 3.2 barrierefrei erschließen zu können, müssen neue Wohnungszugänge an das Bestandsgebäude von außen errichtet werden. Dies kann nur über ein neues Treppenhaus mit Aufzug erreicht werden. Dazu ist mittig am östlichen Bestandsgebäude im WA 3.2 das Baufenster auf der Hofseite für einen 5x5 m großen Anbau zu vergrößern.</p>	<p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit ist für die Erschließung der Gebäude ein Fahrstuhl erforderlich. Da es sich Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster entsprechend erweitert. Jedoch darf die Erweiterung nicht in den vorgesehenen Gehweg, der mit einem Gehrecht festgesetzt ist, hineinragen.</p> <p><i>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</i></p>
45	Bürgerin, Mail vom 10.02.2016	
45.1	<p>Die Aussage, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/ Klima gäbe, steht in einem klaren Widerspruch zu dem Ergebnis des Klimagutachtens von 2015. Dort heißt es:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Eine weitere Entsiegelung wird empfohlen: "Hierbei kann auf kleinräumige Maßnahmen zurückgegriffen werden, die auch in den Nachstunden das Klima vorteilhaft beeinflussen. ... " - 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. <p>Die Grün- und Freiflächen im Bebauungsplanbereich besitzen eine hohe klimatische Bedeutung (vgl. Gutachten von GEO-Net 2015). Die vorhandenen Bäume und Freiflächen fungieren als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und erfüllen somit klein-klimatische Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Wohnflächen. Zudem trägt die Frischluft aus den östlichen Hangzonen, auch als abendliche Fallwinde bekannt, zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere an heißen Sommertagen bei. Diese</p>	<p>Die Aussagen, dass eine bauliche Nachverdichtung tendenziell ungünstige Auswirkungen auf das Stadtklima (Bioklima) hat und dass im Stadtklimagutachten 2015 für die Heidelberger Südstadt eine weitere Verdichtung nicht empfohlen wird, sind zutreffend. Im konkreten Fall des B-Plan-Gebiets MTV-Nord erfolgt die Nachverdichtung jedoch nur in Innenblock-Bereichen, so dass die – vor allem über die Ost-West-verlaufenden Straßentrassen gewährleistete – Durchlüftung des Stadtteils nicht beeinträchtigt wird und die bioklimatischen Auswirkungen der Nachverdichtungen nur im Innenblockbereich selbst kleinräumig wirksam sind und durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und Schaffung von zusätzlichem Grünvolumen (hochstämmige Bäume) auf den Freiflächen weiter minimiert, unter Umständen sogar verbessert werden. Eine ergänzende Riegel-</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>Fallwinde können jedoch nur wirksam werden, wenn die vorhandenen "Frischlufschneisen" im Siedlungsgebiet nicht zugebaut werden.</p> <p>Auch diese klimatischen Randbedingungen bleiben im vorliegenden Bebauungsplan durch die angestrebte hohe Baudichte, die in MTV Nordost die vorhandenen größeren Grünflächen völlig zerstört, wie auch durch die Anordnung und Größe der Baukörper als würfelartige Bebauung unberücksichtigt.</p>	<p>bebauung zur Römerstraße schirmt die Innenblockbereiche vor verkehrsbedingten Emissionen ab und ist daher nicht nur unter bioklimatischen, sondern auch unter lufthygienischen und lärm-schutztechnischen Aspekten positiv zu bewerten. Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besteht im Bereich des Bebauungsplans die Möglichkeit, durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne die für die gesamte Südstadt bioklimatisch wichtigen großen Ausgleichsflächen (Stadtwald im Osten, Sport- und Gartenflächen im Westen) und Durchlüftungsbahnen zu beeinträchtigen. Die bioklimatischen Auswirkungen durch den Bebauungsplan sind in der Gesamtbetrachtung daher überwiegend positiv/neutral zu bewerten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
45.2	<p>Die Begründung des Bebauungsplanes zur Wohnraumanalyse (Kapitel 4.5) mit der Aussage</p> <p><i>" 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, ... "</i></p> <p>ist nicht fundiert und auch nicht belegt in den beigefügten Unterlagen und kann mit nachfolgenden Zahlen aus der letzten Wohnraumbedarfsanalyse für Heidelberg widerlegt werden: Heidelberg verfügt über genügend Potential für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auch ohne die hier geplante umweltfeindliche dichte Bebauung. Verwiesen wird auf die Wohnbedarfsanalyse Heidelberg 2030. In einer Tabelle wird deutlich gemacht, dass sich ein echter Zusatzbedarf mit entsprechendem Flächenbedarf von 2.400 Wohnungen ergibt. Dafür werden rd. 50 ha benötigt. Das im „Modell Räumliche Ordnung 2007“ ausgewiesene Entwicklungspotenzial liegt mit 67 ha, davon rd. 44 ha im innerstädtischen Bereich um 17 ha darüber, ohne die Konversionsflächen von 180 ha einzubeziehen.</p>	<p>Die Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 weist einen Neubedarf von 6.200 WE aus. Die ermittelte Größe setzt sich aus einem Ersatzbedarf (3.800 WE) und einem Zusatzbedarf (2.400 WE) zusammen.</p> <p>Flächenangaben sind in der Bilanz nicht enthalten.</p> <p>Die Annahme, dass die Wohnraumbedarfsanalyse lediglich einen „echten“ Zusatzbedarf von 2.400 Wohneinheiten ergebe, ist falsch. Der Verfasser / die Verfasserin unterstellt, dass der Ersatzbedarf von 3.800 Wohneinheiten in vollem Umfang auf bestehenden Liegenschaften realisiert werden kann. Dies ist jedoch nicht generell der Fall. In der Kategorie „Abgänge“ gehören auch Wohneinheiten, die nicht am Ort ersetzt werden, wie z.B. die Zusammenlegung von Wohnungen.</p> <p>In der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 wird der Wohnungsbedarf ermittelt, welcher über</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>die Bahnstadt Konversionsflächen hinaus besteht. Die Vorhaben werden dabei als bereits realisiert in die Kalkulation aufgenommen. Der Vergleich mit der Flächenkulisse des „Modell Räumliche Ordnung“ ist insofern falsch, da das genannte Entwicklungspotential von 67 ha Flächen in der Bahnstadt in einer Größenordnung von 30ha beinhaltet und diese somit doppelt berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
45.3	<p>Es wird kritisiert, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes mindestens 96 Wohnungen mit ca. 10.000 qm Wohnfläche in MTV Nordost zerstört werden, die bei entsprechender Modernisierung schnell als preisgünstiger Wohnraum gerade für junge Familien zur Verfügung stehen könnten.</p> <p>Im wohnungspolitischen Konzept fehlen klare Aussagen, wie das Ziel "Schaffung von bezahlbarem Wohnraum" langfristig umgesetzt werden kann. Es ist nur zu vermuten, dass die vorgesehene Konzeption auf unterschiedlichen zur Anwendung kommenden Förderstrategien basiert (Förderung der Familien, Förderung der Bauherren mit zeitlich begrenztem Bindungszwang bei der Vermietung), deren Wirkung nach ca. 10 Jahren in der Regel verpufft sein wird und der Wohnungsbestand dem Spiel der Marktkräfte ausgesetzt werden kann. Mit der geplanten Bebauung wird das Ziel, langfristig und damit nachhaltig preisgünstigen Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu schaffen und zu sichern verfehlt.</p> <p>Diese wäre der Fall, wenn das ganze Areal in städtischem Eigentum bliebe und auf Basis von Erbpacht bebaut werden würde. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, die Wohngebäude in MTV Nord einschließlich Nordost (kein Abriss) in städtisches Eigentum zu übernehmen, zu sanieren und dauerhaft als preisgünstigen Wohnraum vorzuhalten. Entsprechende Untersuchungen wurden gar nicht erst vorgenommen.</p> <p>Einen gravierenden Mangel stellt die vorgesehene Aufteilung der Wohnräume in MTV Nordost dar, das komplett neu gebaut werden soll: die preiswertesten Wohnungen sind entlang der mit Verkehr hoch belasteten Römerstraße als Schallschutzmaßnahme vorgesehen und die 30 % Eigentumswohnungen mit sofortiger Vermarktung in deutlich kleineren Wohngebäuden entlang der Kirschgartenstraße. Es wird die Frage gestellt, welche Interessen im Vordergrund stehen.</p>	<p>Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg ist Bestandteil des Masterplans Südstadt (siehe Drucksache 0021/2014/IV). Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie ‚Wohnen‘ für die Konversion in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden.</p> <p>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 ein Bündnis für Wohnen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert und öffentlich um Mitstreiter geworben. Insbesondere auf den Konversionsflächen ergibt sich die Chance, Wohnraum bereitzustellen, der für einen Großteil der Gesellschaft bezahlbar ist und der weiteren Abwanderung von Familien ins Umland entgegenwirkt.</p> <p>Diesem Bündnis haben sich mehrere Wohnungsunternehmen und Genossenschaftsbanken angeschlossen, die die Wohnbauflächen der Konversionsfläche in der Südstadt nach den vorgegebenen Zielen der Stadt entwickeln möchten. Die Festlegungen im Masterplan Südstadt dienen</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		<p>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. Aus Sicht der Verwaltung kann das Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bestmöglich nur erreicht werden, wenn die Flächen von einem Partner entwickelt werden, der durch mögliche Synergieeffekte tragfähige, wirtschaftliche Gesamtlösungen anbieten kann und dabei auch das wichtige Ziel der Durchmischung garantiert. Hinzu kommt, dass ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen erforderlich ist und auch barrierefreie Wohnungen hergestellt werden sollen, was mit einer Sanierung der Bestandsgebäude nicht im preisgünstigen Segment hergestellt werden konnte.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
45.4	<p>Eine echte Schallschutzmaßnahme wäre die Tieferlegung und Deckelung der Römerstraße im Bereich zwischen Sickingen- und Feuerbachstraße. Diese Variante einer wirklich zukunftsfähigen Stadtentwicklung mit der Schaffung eines Quartiers mit hoher Wohnqualität und der Möglichkeit, ein attraktives Stadtteilzentrum zu bilden, wurde nicht hinreichend untersucht.</p>	<p>Im Rahmen der 2. Phase des dialogischen Planungsprozesses war der Verkehr Thema in insgesamt 5 Bürgerforen und einem Stadtteilgespräch. Weiterhin wurden für die Gestaltung der Römerstraße verschiedene Variantenuntersuchungen von der Fachplanung (PTV Group), die näher untersucht wurden, zu der auch die Tunnellösung gehörte. Die Tunnellösung wurde in der weiteren Planung nicht weiter verfolgt, da sie sehr aufwendig ist und mit hohen Investitions- und Betriebskosten sowie langen Planungs- und Umsetzzeiten verbunden ist.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
45.5	<p>Die in der Begründung in Kapitel 8.1.2 zum Maß der baulichen Nutzung genannten städtebaulichen Erfordernisse bei gleichzeitiger Gewährleistung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes, sind nicht nachvollziehbar belegt und somit ist die deutliche 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</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>und eine deutliche Erhöhung der GFZ von 2,55 bis 3,8 für das Kerngebiet nicht vertretbar.</p> <p>Gegenwärtig weist das Gebiet entlang der Römerstraße, also MTV Nord, eine Siedlungsstruktur mit einer GFZ von ca. 0,6 und einer Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 auf, d.h. der Grünflächenanteil beträgt über 60 %. Er diene bisher auch der wohnungsnahen Erholung und einem urbanen Wohnen. Besonders im MTV Nordost wird er fast komplett zerstört und versiegelt werden.</p> <p>Die Aussage <i>"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."</i> ist falsch, weil die Belege fehlen. § 17 BauNVO wird hier gesetzeswidrig ausgelegt und missbräuchlich angewandt. Dies stellt eine unzulässige Beugung des Baurechtes dar.</p>	<p>der Wohngebäude auf den vormalig 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. Vor diesem Hintergrund ist eine maßvolle Nachverdichtung vertretbar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange vom 11.01.2016 bis 10.02.2016

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
1	Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 05.01.2016	
1.1	Zum Bebauungsplanentwurf „Südstadt - Mark-Twain-Village- Nord“ bestehen keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:	siehe 1.2 f.
1.2	Zur geplanten Entwässerung der im Betreff genannten Areale nimmt unsere Fachabteilung im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.3	An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs. 2 einzuhalten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Gemeinde Heddeshheim, Mail vom 11.01.2016	
2.1	Seitens der Gemeinde Heddeshheim werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.
3	Netze BW GmbH, Mail vom 11.01.2016	
3.1	Der im Bebauungsplan ausgewiesene Planbereich liegt nicht im Versorgungsbereich, es sind hier keine Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH vorhanden	Keine Abwägung erforderlich.
4	Bundeswehr, Mail vom 12.01.2016	
4.1	Die Stellungnahme vom 27.08.2015 wird aufrecht erhalten (siehe 4.2).	siehe 4.2
4.2	Der Standort der geplanten Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heidelberg. Momentan läuft das Entwidmungsverfahren für den Flugplatz zur Aufhebung des Bauschutzbereiches. Der Flugplatz ist für eine zivile Nutzung nicht mehr vorgesehen. Der geplanten Maßnahme wird bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30 m über Grund zugestimmt. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.	Der Hinweis zum Entwidmungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanentwurf ist eine maximal 5-geschossige Bauweise festgesetzt. Es ist nicht zu erwarten, dass Bauhöhen von mehr als 30 m über Grund erreicht werden.
5	terranets bw GmbH, Mail vom 12.01.2016	
5.1	In dem Bebauungsplangebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH. Von dieser Maßnahme ist die terranets bw GmbH nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.
6	Gemeinde Edingen-Neckarhausen, Schreiben vom 14.01.2016	
6.1	Belange der Gemeinde Edingen-Neckarhausen sind nicht berührt. Auf eine inhaltliche Stellungnahme wird deshalb verzichtet.	Keine Abwägung erforderlich.
7	Stadt Mannheim, Schreiben vom 14.01.2016	

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
7.1	Die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es werden keine Bedenken und Anregungen in das Planverfahren eingebracht.	Keine Abwägung erforderlich.
8	Unitymedia BW GmbH, Mail vom 14.01.2016	
8.1	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH, die von den geplanten Straßenbaumaßnahmen berührt werden. Wir haben das Bauvorhaben an die zuständige Fachabteilung zur Prüfung weitergeleitet.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Amprion GmbH, Mail vom 15.01.2016	
9.1	Gegen einen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung bestehen keine Bedenken. Diese Stellungnahme betrifft nur die von Amprion GmbH betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.	Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt. Es ist keine Abwägung erforderlich.
10	Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 15.01.2016	
10.1	Gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung unter 7.1 (Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Begründung 8.1.12) gemachten Ausführungen berücksichtigt werden.	Es wird davon ausgegangen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren umgesetzt werden.
10.2	Die ehemalige amerikanische High-School soll für schulische Zwecke weitergenutzt werden. Wir gehen davon aus, dass die hygienischen Anforderungen an den praktischen Schulbetrieb geprüft wurden/werden (Leitfaden für die Innenraumhygiene in Schulgebäuden des Umweltbundesamtes).	Die Aussage betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.
10.3	Falls weitere öffentliche Einrichtungen (Kindertagesstätten u.ä.) im Bebauungsgebiet vorgesehen werden, sollte bei konkreten Planungsschritten das Gesundheitsamt in die Bauplanung mit einbezogen werden.	Die Aussage betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.
10.4	Im Planungsgebiet sind drei neue Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) vorgesehen (8.1.8 Versorgungsanlagen). Es ist darauf zu achten, dass unter dem Vorsorgeaspekt der Einfluss der elektromagnetischen Felder auf die Bebauung und das Umfeld Berücksichtigung findet.	Die Aussage betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.
11	Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 18.02.2016 (Eingang 20.01.2016)	
11.1	Es werden keine weiteren Anregungen bzw. Verbesserungen vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.
12	RP Karlsruhe, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 18.01.2016	
12.1	Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht	Keine Abwägung erforderlich.
13	Deutsche Telekom, Schreiben vom 18.01.2016	
13.1	Zur Planung wurde zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen (siehe ab Punkt 13.5). Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:	siehe 13.2 bis 13.11

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
13.2	<p>Im erweiterten Bereich des Plangebietes (Zengerstraße) befinden sich ebenfalls im Lan-geplan eingezeichneten Telekommunikationsanlagen der Telekom die gesichert bzw. ver-legt werden müssen. Nach dem Planentwurf steht die bisherige Verkehrsfläche auf den Flurstücken 2591 und 2592, in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb zur Sicherung der Telekommunikationsanlagen der Telekom, die betroffenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen und die Eintragung ei-ner beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, bestehend in dem Recht auf Errich-tung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p>	Es werden die Leitungsrechte zugunsten der Lei-tungsträger im Bebauungsplan aufgenommen.
13.3	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und un-terirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.4	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.5	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die gesichert bzw. verlegt werden müssen. Nach dem Planentwurf liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Aufrechterhaltung der örtlichen, regionalen und überregionalen Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin be-nötigt werden.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb zur Sicherung der im Plan markierten Telekommunikationsanlagen der Telekom, die betroffenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, im Grundbuch zu veranlassen.</p>	siehe 13.2
13.6	Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Um rechtzeitig vor Stra-ßenbaumaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauab-laufs vornehmen zu können, wird gebeten, sich so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, sich in Verbindung zu setzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.7	Im Baugebiet werden Wohnwege nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikati-onsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversor-gung wird gebeten, in den Wohnwegen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit ei-nem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche fest-zusetzen. Da diese Kennzeichnung alleine das Recht zur Verlegung und Unterhaltung nicht begründet, muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten per-sönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.	siehe 13.2

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
13.8	In der Römer-, Rhein-, Elsa-Brandström- und Mark-Twain-Straße befinden sich umfangreiche Telekommunikationsanlagen mit Lichtwellenleiter. In der Römerstraße befinden sich zudem die 3 Kabelschächte. Außerdem befinden sich 3 Kabelverzweiger im Planbereich. Diese Anlagen sind nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu verlegen. Es wird gebeten, die Planung so auf diese Anlagen abzustimmen, dass eine Verlegung möglichst vermieden wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.9	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.	siehe 13.3
13.10	Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom – insbesondere in der Römer- Rhein- Elsa-Brandström- und Mark-Twain-Straße – wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
13.11	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.	siehe 13.4.
14	Gascade Gastransport GmbH, Schreiben vom 19.01.2016	
14.1	Die Stellungnahme wird auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG abgegeben.	Keine Abwägung erforderlich.
14.2	Anlagen der Gascade sowie der in 14.1 genannten Betreiber sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.
14.3	Im Plangebiet können sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber befinden. Diese Betreiber sind gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen	Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt. Es ist keine Abwägung erforderlich.
15	Gemeinde Ketsch, Mail vom 19.01.2016	
15.1	Anregungen und Bedenken sind seitens der Gemeinde Ketsch nicht vorzubringen.	Keine Abwägung erforderlich.
16	Gemeinde Sandhausen, Schreiben vom 19.01.2016	
16.1	Seitens der Gemeinde Sandhausen werden keine Anregungen vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.
17	Stadt Leimen, Schreiben vom 20.01.2016	
17.1	Seitens der Stadt Leimen werden keine Anregungen vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.
18	RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 27.01.2016	
18.1	Zu den rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, wird keine Stellungnahme abgegeben.	Keine Abwägung erforderlich.
18.2	Zu beabsichtigte eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, wird keine Stellungnahme abgegeben.	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
18.3	Die ingenieurgeologische Stellungnahme zur Konversionsfläche Südstadt vom 13.11.2014 umfasst das Plangebiet und besitzt weiterhin Gültigkeit. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.	Gemäß § 13 LBO BW müssen bauliche Anlagen standsicher sein. Die bekannten Verfüllungen im Plangebiet liegen außerhalb privater Flächen. Es obliegt den jeweiligen Bauherren, diese Standsicherheit zu gewährleisten und den Empfehlungen zur Beauftragung objektbezogener Baugrunduntersuchungen zu folgen.
18.4	Zur Planung sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Keine Abwägung erforderlich.
18.5	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.	Im Kapitel 8.3.2 der Begründung wird auf die Wasserschutzgebietszone und die Bestimmungen der Rechtsverordnung bereits verwiesen. Es ist keine weitergehende Abwägung erforderlich.
18.6	Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Keine Abwägung erforderlich.
18.7	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Keine Abwägung erforderlich.
18.8	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das LGRB-Mapserver Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet abgerufen werden kann	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19	RP Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 28.01.2016	
19.1	Von der höheren Raumordnungsbehörde werden zum aktuellen Planentwurf keine Anregungen vorgetragen.	Keine Abwägung erforderlich.
20	Stadt Ladenburg, Schreiben vom 28.01.2016	
20.1	Seitens der Stadt Ladenburg werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.	Keine Abwägung erforderlich.
21	Deutsche Bahn Immobilien, Schreiben vom 02.02.2016	
21.1	Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird unter Beachtung der folgenden Punkte zugestimmt:	siehe Punkt 21.2 bis 21.5
21.2	Der Lärmschutz wird in Form einer Kombination aus Lärmschutzwand und einem Lärmschutzwall ausgeführt. Beigefügt ist als Bild ein Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf mit Darstellung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzlandschaft.	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
21.3	<p>Entlang des Radweges ist in Verlängerung der Lärmschutzwand ein Zaun zur Abgrenzung zu den Bahnanlagen zu errichten, da der Lärmschutzwand auch als Spielfläche für Kinder dienen soll. Der Zaun ist hinreichend stabil auszuführen.</p> <p>Der Zaun muss ferner über eine Tür auf Höhe des südlichen Fußes der Lärmschutzlandschaft verfügen, um die Zugänglichkeit des Gleisbereiches für die Instandhaltung gewährleisten. Die Tür ist verschließbar auszuführen und das Schließformat abzustimmen.</p> <p>Gemäß der Zusammenfassung der Stellungnahmen der TÖB wird die bisher geforderte Einzäunung umgesetzt, war aber weder planerisch noch textlich nachvollziehbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Aus § 9 BauGB ergibt sich keine Rechtsgrundlage, eine solche Einzäunung festzusetzen. Dieses ist in den nachfolgenden Verfahren zu regeln.</p>
21.4	<p>Die bisherigen Vorgaben zur Stellungnahme der DB Netz AG sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Siehe 21.5 ff.</p>
21.5	<p>Kommunen sind verpflichtet, bei der Planung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen. Dies wurde hier durch die Planung einer Schallschutzwand und passivem Schallschutz getan. Ob dies gegen den Schienenverkehrslärm ausreicht, kann die DB AG nicht beurteilen. Die Lärmschutzwand ist, anders als im Bebauungsplan dargestellt, auf dem Grundstück der Stadt zu erstellen, so dass sie ohne Beeinflussung der Bahn errichtet und instandgehalten werden kann.</p>	<p>siehe 21.2</p>
	<p>Es ist grundsätzlich eine Auflage zur Einfriedung im Sinne der Sicherheit zu den Bahnanlagen zu errichten. Dies resultiert aus den angezeigten künftigen Nutzungen mit Sport- und Spielanlagen. Dabei sind die Einfriedungen bei Notwendigkeit so auszubilden, dass sie als Absturzsicherung und zum Abhalten von beispielsweise Bällen dienen. Bezüglich der Aufstellung gelten die gleichen Bedingungen wie für die Lärmschutzwand.</p> <p>Es ist ebenfalls zu prüfen, ob für dort abgestellte Fahrzeuge/ Pkw, Absturzsicherungen aus dem Bahnregelwerk erforderlich sind. Dafür muss ein entsprechender Nachweis erbracht werden.</p>	<p>siehe 21.3</p>
	<p>An Bahnstrecken mit Zuggeschwindigkeiten bis 160 km/h sind nach der DB-Richtlinie für Baum- und Strauchpflanzungen Mindestabstände einzuhalten. Es können nur bestimmte Baumarten gepflanzt werden. Laut Luftbild werden die an der benachbarten Bahnstrecke befindlichen Signale durch Baumpflanzungen nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
	<p>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Leuchtwerbung, Beleuchtung von Parkplätzen) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer sowie Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern ausgeschlossen sind.</p>	<p>Es ist nicht davon auszugehen, dass sich mit dem Wechsel von einer militärischen zu einer zivilen Nutzung der an der Bahn angrenzenden Flächen, die von ihrer Art grundsätzlich gleichbleibt (Freizeitfläche, Wohn- und Schulnutzung) es zu den beschriebenen Beeinträchtigungen kommen wird. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass sich im öffentlichen Bereich der zur Bahn parallel verlaufenden Straße ein erdverlegtes Streckenfernmeldekanal (F 4000) der DB Netz AG befindet. Dieses Kabel darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zur Wartung und Instandhaltung freigehalten werden.</p>	<p>Die bestehende Straße ist im Entwurf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine weitere Sicherung ist daher nicht notwendig. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
22	VRN, Mail vom 03.02.2016	
22.1	Es liegen zu den Planungen von Seiten der VRN GmbH keine Einwände vor.	Keine Abwägung erforderlich.
23	BUND, Schreiben vom 04.02.2016	
23.1	<p>Der gesamte Kreuzungsbereich Römerstraße/Rheinstraße ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festzusetzen und gestalterisch deutlich von den zuführenden und wegführenden Straßenverkehrsflächen abzusetzen, etwa durch eine Aufpflasterung oder farbliche Gestaltung. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass sie auch die Möglichkeiten zur Diagonalquerung der Kreuzung bietet.</p> <p>Eine funktionierende gute Fußgängerverbindung der beiden Südstadt-Teile, dem Südstadt-Zentrum und seinem Park im Osten und dem Südstadt-Park und den Wohngebieten im Westen, ist für die Attraktivität des Stadtteilzentrums unabdingbar. Die Diagonalquerung bietet dafür eine ausgezeichnete, modellhafte Lösung. Zum anderen leistet sie einen Beitrag zur Verlangsamung des Autoverkehrs auf der Römerstraße und trägt zur vielfach geforderten Verkehrsberuhigung bei. In Köln, Berlin, Wuppertal und Darmstadt existieren bereits solche Diagonalquerungen.</p>	<p>Diagonalquerungen erfordern lange Räumzeiten der Kreuzungen, was auf der hochfrequentierten Römerstraße zu Lasten der Grünzeiten der Fußgänger gehen würde. Daher ist geplant, an allen vier Quermöglichkeiten Fußgängerquerungen in möglichst großer Breite anzulegen. Auf Höhe des Parks ist ohnehin geplant, über die Straßengestaltung eine optische Verbindung zwischen den Parkhälften zu schaffen.</p>
23.2	<p>Die Straßenverkehrsfläche der Rheinstraße ist vor dem geplanten neuen Kindergarten in Gebäudebreite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festzusetzen und deutlich von der übrigen Straßenverkehrsfläche der Rheinstraße abzusetzen, etwa durch eine Aufpflasterung oder durch farbliche Gestaltung.</p> <p>Den Kindergartenkindern und auch den anderen Quartiersbewohnern soll ein gefahrloses Queren der Rheinstraße hinein in den Südstadt-Park und seinen Naturerfahrungsraum ermöglicht werden.</p>	<p>Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich. Der nördliche Gehweg (Parkterrasse) soll als eine breite Bewegungs- und Aufenthaltsfläche für Fußgänger mit insgesamt 12,40 m Breite ausgebildet werden und somit als befestigte Erweiterung des südlich angrenzenden Bürgerparks fungieren. Gleichzeitig ist die Rheinstraße als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss einer gewissen Frequenz unterzogen, die notwendig und sinnvoll ist. Auch übernimmt die Rheinstraße eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.</p>
23.3	<p>Die gesamte Roebelingstraße sowie die gesamte vor dem Schulgebäude verlaufende Mark-Twain-Straße sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen und als Shared-Space-Zone zu gestalten.</p> <p>Diese Zone würde nicht nur der Aufnahme des im Masterplan Erschließung festgesetzten Fuß- und Radweges dienen, sondern würde ebenso eine ideale Verbindung zwischen den Wohnquartieren und dem Südstadt-Park und seinem Naturerfahrungsraum herstellen.</p>	<p>Shared-Space ist als Tempo 50 km/h-Zone mit gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt und somit eine vollkommen andere Straßenraumausprägung als ein verkehrsberuhigter Bereich. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Straßen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	Eine Shared-Space-Zone würde auch die Zugangsmöglichkeiten zum Südstadt-Park für die Schülerinnen und Schüler der ehemaligen US-Schule an der Mark-Twain-Straße verbessern.	
24	Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 05.02.2016	
24.1	Die aufgeführte Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Baulinien ist von § 23 Abs. 3 BauNVO nach § 23 Abs. 2 BauNVO zu ändern.	Die Rechtsgrundlage wird angepasst.
24.2	Die aufgeführte Rechtsgrundlage zur Bauweise (E/D/H) ist von § 23 Abs. 3 BauNVO nach § 22 Abs. 2 BauNVO zu ändern.	Die Rechtsgrundlage wird angepasst.
24.3	Im letzten Satz der schriftlichen Festsetzungen zu 1.1, Allgemeine Wohngebiete (WA) sind die aktuellen Straßennamen und Hausnummern statt der Gebäudenummern der US-Armee zu benennen.	Der Bebauungsplan und die Begründung wurden dahingehend geändert.
24.4	Im zweiten Absatz der schriftlichen Festsetzung zu -2. Bauweise- sollte klargestellt werden, dass die festgesetzten Maße sich auf das Dach beziehen. Vorgeschlagen wird, den Satz mit „Dachflächen“ einzuleiten.	Dem Hinweis wird gefolgt und die Festsetzung dahingehend geändert.
24.5	Der dritte Absatz der schriftlichen Festsetzung zu -2. Bauweise- zur Unterschreitung landesbauordnungsrechtlicher Festsetzungen gemäß Planeinschrieb sind nicht nachvollziehbar.	Gemeint sind die Planeinschriebe mit der Kennzeichnung „OAB“ und der dazugehörigen Maßangabe. In die Festsetzung wird zur Klarstellung aufgenommen „siehe OAB mit Maßangabe“.
24.6	Die schriftliche Festsetzung zu -3. Fläche für Gemeinbedarf- muss sich auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Begriff „Stadtteilbezogene Nutzung“ ist zu unkonkret.	Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung wird entsprechend ergänzt: „Die ehemalige Chapel wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke mit einer öffentlichen, primär stadtteilbezogenen Nutzung festgesetzt“.
24.7	Es ist nicht eindeutig, ob durch 6. Absatz zur schriftlichen Festsetzung zu -4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen- „Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelstellplätzen sind vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig“ eine Zulässigkeitsmöglichkeit nur nach § 23 Abs. 5 BauNVO eröffnen oder ob die aufgeführten Vorhaben uneingeschränkt möglich sind.	Zum klareren Verständnis wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass das Wort vorrangig gestrichen wird. Die Ausnahmeregelung ist klar in der Festsetzung definiert. Entsprechende Ausführungen sind im Entwurf der Begründung enthalten.
24.8	Festsetzung zu -6. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz-: Die teilweise vorhandenen Spielplätze wie in den Innenwohnbereichen wurde nicht als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Jedes Bauvorhaben muss demnach private Kinderspielplätze nachweisen.	Die Festsetzung zu Punkt 6, 1. Absatz bezieht sich alleinig auf öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Blockinnenbereiche sind als Wohnbauflächen festgesetzt. Die landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen zur Anlage von privaten Spielplätzen bleiben bestehen.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
24.9	Festsetzung zu -8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte-: Die entsprechenden Baulasten sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, spätestens aber bei den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu begründen. Sofern die Baugrundstücke/Quartiere nicht in öffentlicher Hand bleiben, wird auf eventuelle sich ergebende Probleme hinsichtlich der Unterhaltungspflichten hingewiesen, wenn diese nicht als solche herausparzelliert werden.	Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die entsprechende Vorgabe wird an alle Betroffenen (Ämter, Eigentümer, Leitungsträger etc.) weitergegeben werden.
24.10	Gestaltungsvorschrift 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen von Gauben und Dachflächenfenster: Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Genehmigungspraxis heraus aus städtebaulichen und stadtgesterischen Gründen grundsätzlich eine maximale Gaubenbreite von 3 m sowie insgesamt maximal die Hälfte der Dachlänge von Gebäuden mit Gauben besetzt werden können. Dachflächenfenster wurden in einer Reihe als Glasband allenfalls in wenigen Ausnahmefällen zugelassen. Gefragt wird, ob auch Giebelgauben oder nur Flachdachgauben zulässig sind.	Aufgrund der Bestandsgebäude mit Satteldächern wurden hier ortsspezifisch bezogen die Zulässigkeit von längeren Gaubenzängen festgesetzt, damit die vorhandenen Einschnitte der Bestandsgauben in den Dächern sinnvoll weiterverwendet werden können. Die Vorschrift bezieht sich allein auf Dachflächenfenster und Flachdachgauben und schließt somit Giebelgauben aus.
24.11	Die Gestaltungsvorschrift 2 zu Werbeanlagen wird sich im MK 1 (Nahversorgung) kaum umsetzen lassen. Eine Kombination von Fassadenwerbung und Ausleger ist aufgrund der engen Regelung nicht möglich. Pylone oder Stelen sollten ausnahmsweise möglich sein.	Die Gestaltungsvorschrift zu Werbeanlagen entspricht dem des südlich angrenzenden Konversions-Bebauungsplanes, mit dem eine einheitliche auf den öffentlichen Raum wirkende Gestaltung erzielt werden soll. Werbung wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, die Wirkung der Werbung soll jedoch städtebaulich untergeordnet bleiben.
25	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 08.02.2016	
25.1	Es wird auf die Stellungnahme mit Schreiben vom 07.09.2015 verwiesen und um Kenntnisnahme der Stellungnahmen der Schreiben vom 16.07.2014 und 27.03.2013 gebeten.	siehe 25.2 ff.
25.2	Es wird auf die vorhandene 110-kV-Kabelanlage entlang der Kirschgartenstraße hingewiesen. Diese liegt von Norden kommend in der Philipp-Otto-Runge-Straße quert die Feuerbachstraße, durchquert das nordöstliche Grundstück des Plangebietes und verläuft entlang des Plangebietes auf der Westseite der Kirschgartenstraße. Für diese 110 kV-Kabelanlage ist ein Schutzstreifen von 2,50 m beidseits der Anlage im Bebauungsplan aufgenommen, jedoch nicht farblich "Grau" unterlegt.	Der Schutzstreifen der 110-kV-Kabelanlage liegt überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und nur zu einem geringen Teil auf der Wohnbaufläche. Aufgrund des schmalen Streifens geht das „Grau“ optisch bei einem Ausdruck neben der Straßen- und Leitungsrechtsbegrenzungslinie unter. Zur Betonung des Leitungsrechtes wurde hier mehrfach die Bezeichnung (LR) neben die Begrenzungslinie aufgenommen.
25.3	Entlang der Trasse sind Baumneupflanzungen vorgesehen. Diesen können wir nur unter Vorbehalt und Einhaltung eines lichten Mindestabstands von 2,50 m (Schutzstreifen) zur 110 kV-Kabelanlage zustimmen. Bei geringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen (Wurzelschutz) erforderlich.	Zielsetzung ist, dass die Kirschgartenstraße auf der Westseite eine durchgehende Baumreihe erhalten soll, die die Parkbuchten unterbrechen und strukturieren. Die Baumstandorte liegen in einem Abstand von rd. 4 m von der westlichen Schutzzonenausweisung entfernt. In der Ausbauplanung ist

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
		zu prüfen, ob die Bäume 1 m weiter östlicher gepflanzt werden können. Sofern dieses nicht möglich ist, ist ein Wurzelschutz bei den Leitungen vorzusehen.
25.4	Die vorhandene 110 kV-Kabelanlage durchquert im Bereich Feuerbachstraße im Nordosten ein Baugrundstück. Eine Umverlegung der Leitung ist nicht möglich. Einer Bebauung bzw. Überbauung wird nur zugestimmt, wenn hierfür nach Vorgaben der Stadtwerke Heidelberg abgestimmte, bauliche Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu wurden bereits erste Gespräche geführt.	Zwischen den künftigen Bauherren und den Stadtwerken Heidelberg wurde eine Lösung gefunden, mit der eine Umverlegung der 110 kV-Leitung nicht notwendig ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung beachtet.
25.5	Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung bei Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenbereich gebeten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.
25.6	Wir verweisen auf die vorhandene Wasser- und Fernwärmeleitung im nördlichen Teil der Kirschgartenstraße/Feuerbachstraße, diese Leitungen durchqueren das Grundstück des Plangebietes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.7	Da sich die Wasser- und Fernwärmeleitungen im öffentlichen Bereich befinden, ist ein Leitungsrecht nicht erforderlich, jedoch ein Schutzstreifen. Der Schutzstreifen für die Wasserleitung ist beidseitig 3,00 m von Leitungsaußenkante; für Fernwärme jeweils 2,00 m von Leitungsaußenkante. Die geplante Baumpflanzung ist nur mit einem lichten Mindestabstand von 2,50 m zulässig. Zwei als zu pflanzen festgesetzte Bäume im östliche Teil der Feuerbachstraße am WA 2.1 halten diese Abstände nicht ein. Bei geringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen erforderlich.	Im Entwurf ist gegenüber dem Vorentwurf nur noch ein Baum als zu pflanzen festgesetzt. In der Ausbauplanung ist zu prüfen, ob der Pflanzstandort des Baumes außerhalb des Schutzstreifens verlegt werden kann. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.
25.8	Bei der Umsetzung dieser Maßnahme ist die Abteilung Netzservice frühzeitig mit einzubinden	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.
25.9	Weiterhin befindet sich ein Bestandsbaum (Ecke Feuerbachstraße Süd / Römerstraße Ost) auf der Fernwärme- und Wasserleitung. Dieser Baum ist noch vor dem 28.02.2016 zu entfernen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
25.10	Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26	Gemeinde Hirschberg, Mail vom 09.02.2016	
26.1	Die Belange der Gemeinde Hirschberg werden durch die Planung nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
27	IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 10.02.2016	
27.1	Die IHK Rhein-Neckar hat zum Entwurf des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village-Nord“ keine weiteren Hinweise. An der Stellungnahme vom 27.10.2015 wird festgehalten.	siehe Abwägung zu 27.2

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
27.2	<p>Zum Verfahren liegt eine Stellungnahme mit Mail vom 20.08.2015 zum Bebauungsplanverfahren vor, auf die Bezug genommen wird, da eine Stellungnahme vom 27.10.2015 nicht bekannt ist. Hier wird die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße und der Rheinstraße begrüßt. Bezüglich der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung einzuhalten sind und sichergestellt sein muss, dass keine negativen städtebaulichen Entwicklungen eintreten.</p> <p>Die Römerstraße muss zwingend als gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben</p>	<p>Die obere Raumordnungsbehörde hat zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes keine Anregungen vorgetragen. Aufgrund der festgesetzten Nutzungsbestimmung eines Nahversorgers und der bisher schlecht versorgten Südstadt ist nicht zu befürchten, dass negative städtebauliche Entwicklungen eintreten.</p> <p>Die Römerstraße bleibt weiterhin eine gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse, zugleich wird ihr Charakter mit der zivilen Nachnutzung der angrenzenden Flächen insbesondere an den Rändern zu einer Stadtstraße ändern.</p>
28	RNV, Schreiben vom 08.10.2016	
28.1	Die Schreiben vom 06.08.2014, 19.11.2014 und 25.02.2015 behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.	
28.2	<p>Im Schreiben vom 06.08.2014 wird darauf hingewiesen, dass sich auf der östlichen Seite der Römerstraße die Bushaltestelle Saarstraße befindet. Die Bushaltestelle ist mit einem Fahrgastunterstand ausgestattet, der aus Platzgründen in das Grundstück hineinragt. Die Bushaltestelle sowie der Fahrgastunterstand müssen prinzipiell erhalten bleiben. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestelle aus dem Plangebiet, wird empfohlen, die Anlage eines Fußweges zu prüfen. Weiterhin wird empfohlen, im Zuge der Erschließung auch einen barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle anzustreben.</p>	<p>Diese Hinweise werden im Rahmen eines zusammenhängenden Erschließungskonzeptes für das Konversionsgebiet Südstadt bearbeitet. Der barrierefreie Umbau von Haltestellen des ÖPNV ist gemäß dem Nahverkehrsplan umzusetzen. Neue Haltestellen werden generell barrierefrei hergestellt.</p>
28.3	Mit Schreiben 25.02.2015 wird die Einrichtung weiterer Bushaltestellen an der Römerstraße verkehrstechnisch nicht befürwortet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
28.4	Im Schreiben vom 19.11.2014 wurde zu den Vorbereitenden Untersuchungen der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks keine Bedenken noch Anregungen vorgetragen.	<p>Der Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
28.5	<p>Zwischen Feuerbachstraße und Fabrikstraße wird eine Busachse durch das Mark-Twain-Village angestrebt. Verwiesen wird auf die Unterlagen zur verkehrlichen Untersuchung von PTV vom 08.01.2014 und dem Masterplan „Erschließung“.</p> <p>Die Vorzugsvariante ist eine Linienführung über die Straßen Feuerbachstraße, Elsa-BrandstroemStraße, Mark-Twain-Straße, Roebingstraße und ggf. Sickingenplatz mit möglichst direkter Fortführung in die Fabrikstraße. Dazu muss an der südlichen B-Plan-Grenze eine Verbindung zur Fabrikstraße (ggf. über den Sickingenplatz) vorgesehen werden. Die Fahrbeziehung muss möglichst direkt ausgelegt werden und sollte nur wenige Abbiegevorgänge enthalten. Ebenso muss die Befahrung in beiden Fahrtrichtungen erfolgen können. Der Begegnungsfall Bus gegen Bus muss durchweg möglich sein und die Straßenbreite darf nicht kleiner als 6,5 m ausfallen. Es wird eine Befahrung mit Gelenkbussen angestrebt.</p>	<p>Entgegen der ursprünglichen Variante soll die Buslinienführung durch das Gebiet entlang der Römerstraße bis zur Rheinstraße verlaufen und über die Zengerstraße auf das Entwicklungsband geführt werden, um darüber den Anschlusspunkt an der Fabrikstraße zu erreichen. Die geplante neue Stadtteilmitte erhält dadurch eine direkte Anbindung an den ÖPNV. Die geänderte Linienführung hat zudem eine Abbiegung weniger als die vorher vorgesehene Variante. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausreichend breit dimensioniert, um einen Begegnungsverkehr Bus / Bus zu ermöglichen. Die südliche Weiterführung muss in den noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren zu sichern.</p>
28.6	<p>Innerhalb dieses Gebietes sollen mehrere barrierefreie Haltestellen angelegt werden. Die genaue Fahrbeziehung und die Lage der Haltestellen muss mit dem Aufgabenträger, der Stadt Heidelberg, noch abgesprochen werden.</p> <p>Dieses gilt auch für die Haltestellen der derzeitigen Linie 29 in der Römerstraße, deren Lage im Rahmen des Gesamt-Erschließungskonzepts ggf. verändert werden sollte.</p>	<p>Der barrierefreie Umbau von Haltestellen des ÖPNV ist gemäß dem Nahverkehrsplan umzusetzen. Neue Haltestellen werden generell barrierefrei hergestellt.</p>
29	Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 21.01.2016	
29.1	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
29.2	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob die Flächen vor der Bahnlinie freigestellt sind.</p>	<p>Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ehemalige Kasernenflächen und um öffentliche Verkehrsflächen (Radweg). Sie dienten nicht Bahnbetriebszwecken. Eine Freistellung ist daher weder erforderlich noch notwendig.</p>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
29.3	Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	Die Betreiber wurden am Verfahren beteiligt (siehe Punkt 21). Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
30	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 07.03.2016	
30.1	Es wird die Änderung des Punktes 7 in den textlichen Festsetzungen um die Ergänzung zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie der entsprechenden Begründung gewünscht.	Der Anregung wird gefolgt.
30.2	Redaktionelle und inhaltliche Änderungen im Umweltbericht	Den Anregungen wird gefolgt
30.3	<p>Regenwasserbewirtschaftung und Nutzung erneuerbarer Energien: Von den genannten 5 Bausteinen des Regenwasserkonzeptes der Arge Teleinternetcafe Treibhaus ist zumindest die Variante mit den Blauen Wegen nicht mit der Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg vereinbar. Bei der Einleitung von Dachflächenwasser in die Rigolen ist eine Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm unabdingbar. Die Lage der Rigolen unterhalb von Straßen und Wohnwegen ist- auch wegen der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes – kritische zu sehen.</p> <p>In dem nun vorgestellten B-Plan wird unter Ziffer 7 festgesetzt, dass die undurchsichtigen Dachflächen flächendeckend zu bepflanzen – besser wäre „zu begrünen“ - sind.</p>	Der Anregung wird gefolgt.
30.4	Unter Beachtung der im Schalltechnischen Gutachten der WSW Partner GmbH vom 05.11.2015 aufgeführten Empfehlungen und der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
31	Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 06.02.2016	
	<p>Verweis auf die Aussagen der Stellungnahmen von 15.02.2015 und 18.08.2015 sowie auf die des Amtes für Umweltschutz vom 27.08.2015.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes ist es wesentlich, die durch Gutachten von Eiling 2013, Heinz 2014 und Bioplan 2014 ermittelte Biodiversität der streng und besonders geschützten Arten in dem o.g. Gebiet zu erhalten und möglichst durch weitere Maßnahmen noch zu erhöhen.</p>	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.