

Heidelberg

Bebauungsplan Südstadt "Campbell Barracks"

Nr. 61.32.05.03.05

**Begründung
nach § 9 Absatz 8 BauGB**

Bearbeitung

Stadtplanungsamt Heidelberg
Abteilung Städtebau und Konversion
Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Andreas Menker

Stand: Entwurf 18. August 2017, Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit

Teil A**Städtebauliche Begründung****Inhaltsverzeichnis**

1	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.1	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	6
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	8
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
1.5	Planverfahren	9
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	10
2.1	Einheitlicher Regionalplan	10
2.2	Flächennutzungsplan.....	10
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	12
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015).....	12
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO)	13
3.3	Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt	13
3.4	Programm Nationale Projekte des Städtebaus	14
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	14
4.1	Siedlungsstrukturkonzept.....	14
4.2	Freiflächenstrukturkonzept.....	15
4.3	Verkehrsentwicklungsplan (VEP).....	15
4.4	Umweltplan.....	15
4.5	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg	16
4.6	Wirtschaftsflächenkonzept	16
4.7	Nahversorgungskonzept für Heidelberg	17
4.8	Klima	17
4.9	Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet Südstadt.....	18
5	Bestandsaufnahme	18
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	18
5.2	Nutzung und baulicher Bestand.....	19
5.3	Erschließung.....	19
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr.....	19
5.3.2	Rad- und Fußverkehr.....	20
5.3.3	Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV).....	21
5.3.4	Stellplätze.....	21
5.4	Freiflächen.....	21
5.5	Ver- und Entsorgung.....	22

5.5.1	Strom.....	22
5.5.2	Fernwärme	23
5.5.3	Wasser	23
5.5.4	Abwasser.....	23
5.5.5	Straßen.....	23
5.5.6	Telekommunikationsleitungen	24
5.5.7	Nachrichtenkabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.....	24
5.6	Denkmalschutz	24
5.6.1	Bauliches Kulturdenkmal	24
5.6.2	Diskussion Exerzierhalle.....	26
5.6.3	Archäologisches Kulturdenkmal.....	28
5.7	Altlasten, Kampfmittel und vorhandene Auffüllflächen	29
5.7.1	Altlasten.....	29
5.7.2	Kampfmittel	29
5.7.3	Vorhandene Auffüllflächen.....	29
6	Städtebauliche Planungskonzeption.....	30
6.1	Städtebauliche Konzeption	30
6.2	Nutzungen	31
6.3	Baulandmanagement – wohnungspolitische Handlungsvorgaben	33
6.4	Verkehrs- und Parkierungskonzept.....	33
6.4.1	Erschließungskonzept MIV	33
6.4.2	Rad- und Fußverkehr.....	34
6.4.3	Öffentlicher Personenverkehr	35
6.4.4	Parkierungskonzept.....	35
6.5	Grünflächen- und Freiflächenkonzeption	37
6.5.1	Öffentliche Freiflächen.....	38
6.5.2	Private Freiflächen.....	38
6.5.3	Kinderspielplätze	38
6.5.4	Bäume.....	38
7	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	38
7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	38
7.1.1	Immissionen / Lärm	38
8	Begründung der Festsetzungen	39
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	39

8.1.1	Art der baulichen Nutzung	39
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	42
8.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	44
8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	45
8.1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	46
8.1.6	Versorgungsflächen.....	48
8.1.7	Öffentliche Grünflächen	48
8.1.8	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	49
8.1.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	50
8.1.10	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	51
8.1.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	51
8.1.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	53
8.1.13	Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen	57
8.2	Nachrichtliche Übernahme.....	57
8.3	Hinweise	58
8.3.1	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden	58
8.3.2	Abfallrecht	58
8.3.3	Grundwasser	59
8.3.4	Energie.....	59
8.3.5	Artenschutz	59
8.3.6	Bestehende Bebauungspläne.....	60
8.3.7	Leistungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg	60
8.4	Örtliche Bauvorschriften.....	60
8.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	60
8.4.2	Anforderungen an Werbeanlagen	63
8.4.3	Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe	64
8.4.4	Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade	64
8.4.5	Freistehende Werbeanlagen.....	64
8.4.6	Großflächige Werbung.....	65
8.4.7	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	66
9	Umweltbericht	66
10	Verfahren	67
10.1	Aufstellungsbeschluss	67
10.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	67
10.3	Auslegung - Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.....	67
11	Quellenverzeichnis	67
12	Verzeichnis der Gutachten	67

Teil A

Städtebauliche Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Campbell Barracks, die aus der ehemaligen Großdeutschlandkaserne hervorgegangen sind. Hierzu gehören auch der Park mit der Kommandantur sowie der an der Rheinstraße gelegene ehemalige Check-Point.

Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch die Straße „Am Bosseldorn“. Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereiches gebildet durch eine ca. 22 m südlich parallel zur Edisonstraße verlaufenden Linie, die in einer gedachten Verlängerung der Zengerstraße auf eine Verlängerung der Pearsonstraße trifft. Weiter verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Roebingstraße und geht dann in die Rheinstraße über. Im Osten bildet die Römerstraße die Plangebietsgrenze und im Süden die Bebauung nördlich des Sickingenplatzes. Zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören die zum Gelände der Polizei führenden Straßen.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 18,4 Hektar.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Südstadt gehört mit derzeit rund 4.500 Einwohnern zu den bevölkerungskleinsten Stadtteilen in Heidelberg. Sie grenzt im Norden an die Stadtteile Weststadt und im Süden an den Stadtteil 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 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 die Grundlage für weitere Planungen zur Schaffung von Baurechten 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. Für die Campbell Barracks waren für die östlich der Stallungen gelegenen Flächen eine Entwicklung von Wirtschaftsflächen mit optionalen Wohnanteil vorgesehen und für die westlichen Flächen reine Wirtschaftsflächen. Vom Paradeplatz und dem Park sollten als öffentliche Freiflächen Entwicklungsimpulse ausgehen.

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. Inhaltlich wurden für die Campbell Barracks die Entwicklungsaussagen des Nutzungskonzeptes im Masterplan bestätigt. Neu hinzugekommen sind im Masterplan als Ziele die aus im EUROPAN12-Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Betonung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsbandes westlich des Paradeplatzes und die Ausarbeitung des im Entwicklungsband

verlaufenden Straßenraums mit Grün- und Aufenthaltsqualitäten und baulichen Entwicklungen an den Seiten.

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. Aufgrund der vorrangigen Wirtschaftsflächenentwicklung hat es hier jedoch nicht die Bedeutung wie die Wohnflächenfestlegung für die Mark-Twain-Village. Im Plangebiet wird das wohnungspolitische Konzept des Baulandmanagements der Stadt Heidelberg angewendet.

Für die westlichen Flächen der Campbell Barracks wurde ein Investorenwettbewerb in Form eines wettbewerblichen Dialoges vom Mitte 2015 bis Ende 2016 durchgeführt. Grundlage der Aufgabenstellung zur Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen war der Masterplan Südstadt. Ziel für die Wettbewerbsfläche des wettbewerblichen Dialoges ist, den städtebaulichen Entwurf des erfolgreichen Investors in den Bebauungsplan zu integrieren und planungsrechtlich verbindlich zu sichern.

Neben der Nachnutzung der Bestandsgebäude im Wettbewerbsgebiet stehen für die anderen Bestandsgebäude der Campbell Barracks sogenannte „gesetzte“ Nutzer fest, die die Gebäude und dazugehörigen privaten Freiflächen nachnutzen wollen. Es handelt sich dabei um eine private Hochschule (Gebäude 3, 7 und 8), einem Informationstechnologie-Unternehmen (Gebäude 13), der Kultureinrichtung Karlstorbahnhof (Gebäude 31 – ehemalige Reithalle), Unternehmen der Kreativwirtschaft (Gebäude 31 Nord und Süd – ehemalige Stallungen) sowie der Polizei (Gebäude 5, 9 und 99). Die Polizei wird die westlich des Gebäudes 99 liegende bisher unbebaute Fläche mittelfristig bebauen und so lange als Reserveflächen freihalten. Die Um- und Nachnutzungsabsichten der „gesetzten“ Nutzer sollen mit diesem Bebauungsplan abgesichert werden (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: „Gesetzte Nutzer“ Gebäude

Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ aufgenommen. In einem Wettbewerbsverfahren soll ein Gesamtkonzept für das „Grüne Band des Wissens“ entwickelt werden, das die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park einbezieht. Aus der ersten Stufe des Wettbewerbs in Form eines Ideenwettbewerbs liegen sieben Entwürfe vor, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Im Bebauungsplan sollen die Festsetzungen zu den

Wettbewerbsflächen so getroffen werden, dass die zukünftige Flächennutzung grundsätzliche gesichert werden.

Die Campbell Barracks sind denkmalrechtlich in ihrer Sachgesamtheit als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt. Ziel ist es, dieses in den Bebauungsplan einzuflechten und entsprechende Schutzvorschriften aufzunehmen.

Mit dem Abzug der Streitkräfte der amerikanischen Armee (US-Streitkräfte) sollen die bisher durch einen Zaun abgeschlossenen Flächen der Campbell Barracks und Mark-Twain-Village städtebaulich in den bestehenden Stadtteil integriert werden und eine Durchlässigkeit hergestellt werden. Dazu beitragen soll die Erschließung innerhalb und durch das Gebiet als auch die nun zugänglichen öffentlichen Räume und Plätze. Hierzu zählt insbesondere die Sicherung des Parks und die ehemalige Kommandantur als auch die Platzfolge vom Torhausplatz im Westen der Campbell Barracks über den Paradeplatz zum Reitplatz im Osten.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Absatz 5 und 1 a Absatz 1 Baugesetzbuch (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. Mit der Konversion der ehemaligen militärisch genutzten Fläche wird eine bereits überformte Fläche nachgenutzt und so der Außenbereich vor einer weiteren Siedlungsbeanspruchung geschützt.

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

- die Belange der Wirtschaft,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Zivilschutzes und einer zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
- 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 von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Straßen- und Baufluchtenplan „Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“, Rechtskraft vom 06.04.1950
- Bebauungsplan „Sickingenstrasse“, Rechtskraft vom 13.06.1969

Die Teilflächen, die durch diesen Bebauungsplan den Straßen- und Baufluchtenplan „Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“ und den Bebauungsplan „Sickingenstrasse“ überlagern, werden durch diesen Bebauungsplan geändert und ersetzt. Die aus

diesem Straßen- und Bauflichtenplan sowie Bebauungsplan abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.

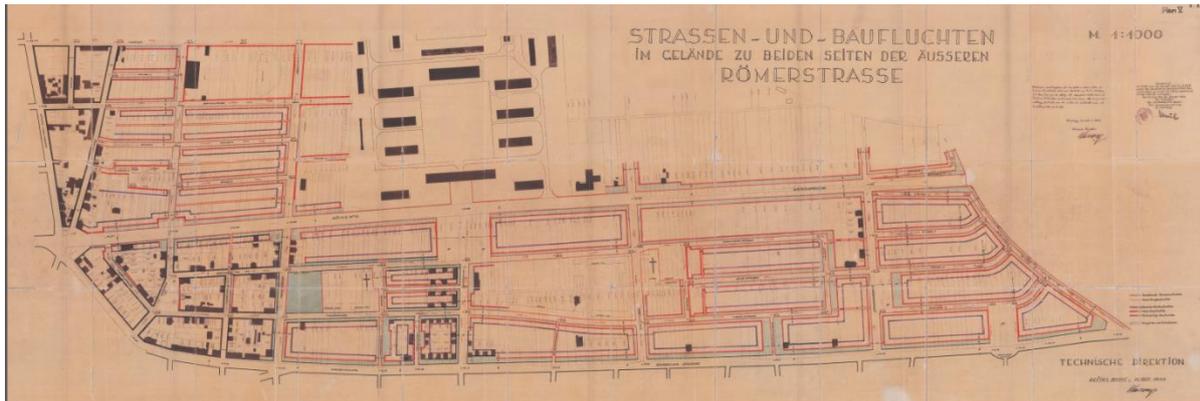


Abbildung 2: Ausschnitt Straßen und Bauflichtenplan mit Rechtskraft vom 06.04.1950

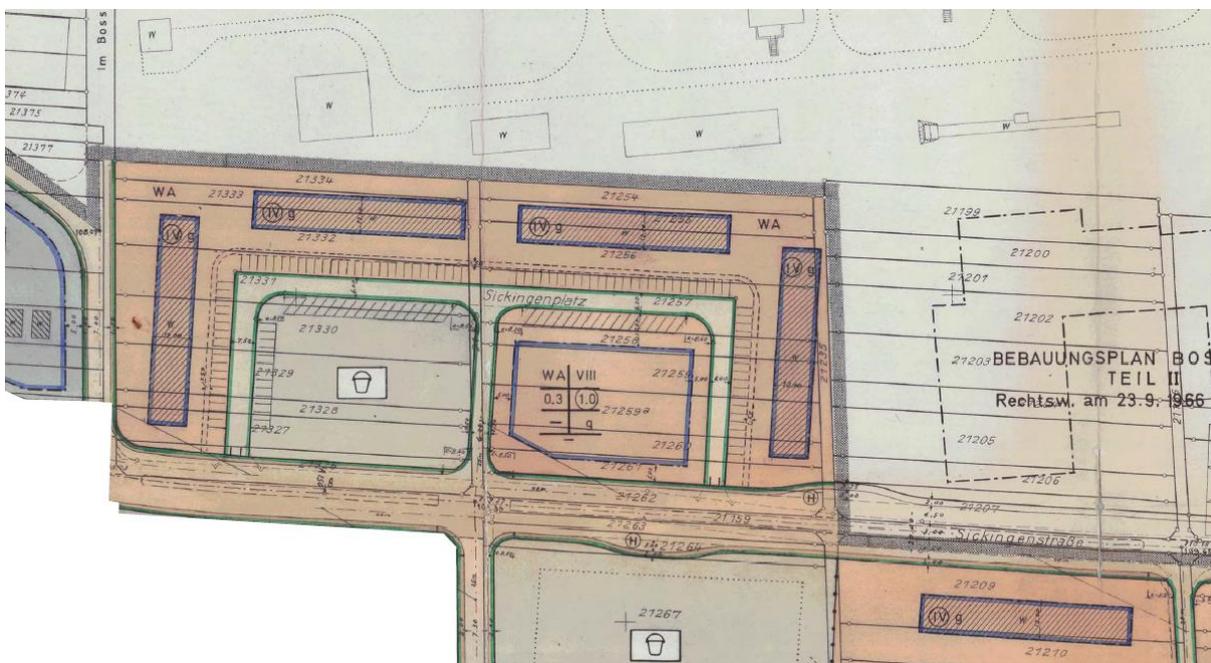


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sickingenstrasse“ mit Rechtskraft vom 13.06.1969

Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an folgende Bebauungspläne an, ohne dass die Geltungsbereiche sich überschneiden:

- im Westen: Bebauungsplan Bosseldorn „Gewerbegebiet“, Rechtskraft vom 22.05.1964
- im Norden: Bebauungsplan „Mark-Twain-Village-Nord“, Entwurf
- im Osten: Bebauungsplan „Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße“, Entwurf
- im Südosten: Bebauungsplan „Bosseldorn, Teil II“, Rechtskraft vom 23.09.1966
- im Süden: Bebauungsplan „Am Hohlbeinrig“, Rechtskraft vom 11.07.2012

1.5 Planverfahren

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

Die Weiterführung des Planverfahrens erfolgt für den Teilbereich der Campbell Barracks für den in Kapitel 1.1 beschriebenen Geltungsbereich dieses qualifizierten Bebauungsplanes.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Einheitlicher Regionalplan

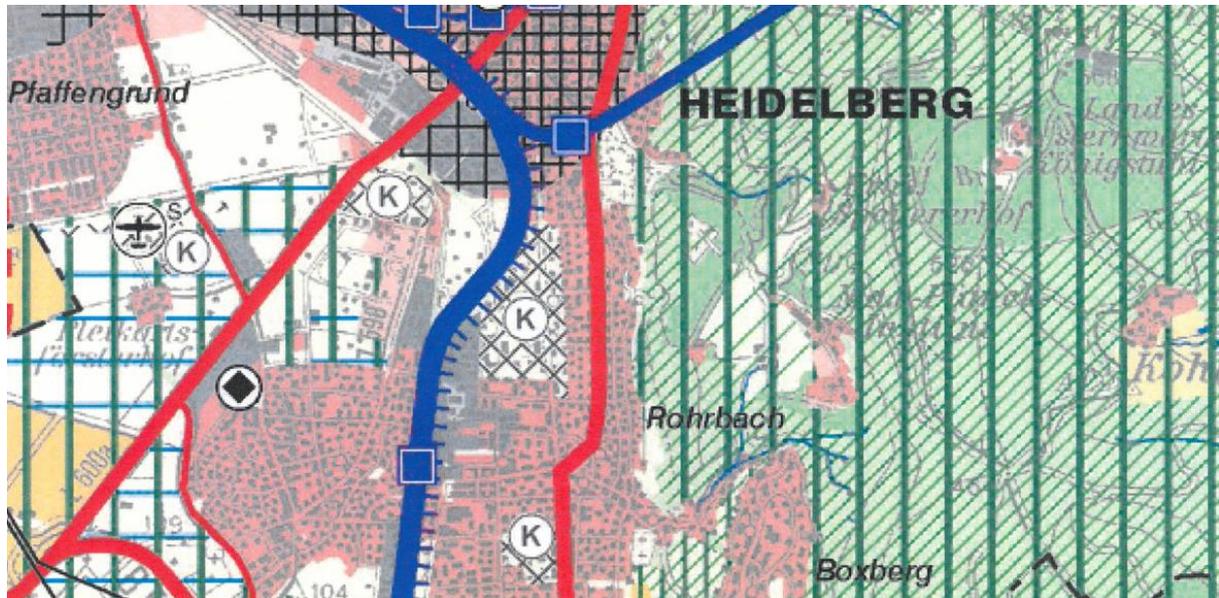


Abbildung 4: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand Rechtskraft vom 15.12.2014

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt die Konversionsfläche Südstadt als Entwicklungsfläche militärische Konversion fest. Entfallende militärisch genutzte Flächen sollen gemäß den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung nachgenutzt werden. Hierzu gehört auch der Bedarf an gewerblichen Bauflächen und der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen, wenn die Konversionsflächen für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung städtebaulich und raumordnerisch geeignet sind. Eine gewerblich-wohnbauliche Nachnutzung der Campbell Barracks ist durch die denkmalgeschützte Bestandsbebauung vorgegeben und wurde durch das Nutzungskonzept und den Masterplan Südstadt bestätigt. Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

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

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Sonderfläche für militärische Einrichtungen dargestellt. Die Darstellung entspricht damit nicht den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Flächennutzungsplan wird durch den zuständigen Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren geändert. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf Basis der Nutzungsaussagen zum Masterplan gewerbliche Baufläche im Westen, eine gemischte Baufläche im Osten des Plangebiets sowie den Park mit der Kommandantur als Grünfläche darzustellen (siehe Abbildung 6). Diese Planinhalte waren bereits Gegenstand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/2020 im Bereich der Mark-Twain-Village in Heidelberg im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße“. Die frühzeitige Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde Ende 2014 durchgeführt. Es liegt ein Vorentwurf für die Konversionsfläche Südstadt vor. Die Flächen westlich des Entwicklungsbandes sind als gewerbliche, die östlich des Entwicklungsbandes als gemischte Baufläche und der Park mit der Kommandantur als Grünfläche dargestellt (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/2020 im Bereich der Mark-Twain-Village in Heidelberg, Stand zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung - 28.10.2014

Die Nutzungen der Polizei und der Praxishochschule sollen in diesem Bebauungsplan als Sonderbauflächen und der Park sowie Paradeplatz als Grünfläche gesichert werden. Im Zuge der Auslegung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird geprüft, ob gegebenenfalls die dafür notwendigen Flächen im dann parallel weiter zu führenden Verfahren beibehalten oder mit einer anderen Darstellung versehen werden.

Der Landschaftsplan vom August 1999 stellt als ökologischer Fachbeitrag die Flächen des Plangebietes als Siedlungs- bzw. Bauflächen dar. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Landschaftsplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konfliktfrei.

Es ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015)

Der aus dem Jahr 1997 stammende Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 wurde im August 2006 mit Zustimmung des Gemeinderates als Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 fortgeschrieben. Der STEP 2015 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg 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 Stadtbau-potenzialen von erheblicher Bedeutung. Es soll auf eine intensive Flächenausnutzung hingewirkt werden.

- 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.

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Es ist eine konsequente Mischung der Funktionen auf engem Raum anzustreben, damit Urbanität entsteht. Ein zentrales Thema ist die Rekonstruktion des öffentlichen Raumes, der Straßen und Plätze. Angestrebt wird eine Funktionsmischung, die verträglich mit anderen Anforderungen und Interessen in Einklang zu bringen ist.

- Zielbereich Arbeiten

Oberstes Ziel für die Stadt Heidelberg ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, die langfristig ein breites Angebot sichert und wirtschaftlich erfolgreich ist. Neue Formen der Existenzsicherungen sollen unterstützt und ungenutzte Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung mobilisiert werden.

- 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".



Abbildung 7: Auszug Modell räumliche Ordnung

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes als Sondergebiet Militär gekennzeichnet.

3.3 Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt

Der Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1995 sowie dem vom Gemeinderat am 25.01.2001 beschlossenen Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge). Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung der Weststadt / Südstadt und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Die Südstadt ist von vielfältigen Nutzungen gekennzeichnet, die nur wenig oder nicht miteinander vernetzt sind. Das Versorgungsniveau ist insbesondere für den Einzelhandel mangelhaft. Dominant sind die zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsachsen Römerstraße und Rohrbacher Straße. Es fehlt eine Stadtteilmitte. Die Konversionsfläche ist im Nutzungsstrukturplan als Sonderbaufläche dargestellt.

Vorrangiges Ziel des Stadtteilrahmenplans für die Südstadt ist unter anderem die Eigenständigkeit des Stadtteils zu fördern. Die angrenzende Römerstraße soll als stadtgliedernde Raumachsen aufgewertet und der Bereich um das evangelische Gemeindehaus, Kirche und

Englisches Institut in der Funktion als Stadtteilmittelpunkt gestärkt werden. Als langfristiges Ziel für formuliert, die vorhandenen gereihten Nutzungszonen funktional und gestalterisch besser zu verknüpfen. Als erhebliche Zäsur wurden einerseits die großen Flächen des NATO-Hauptquartiers (NATO: nordatlantisches Verteidigungsbündnis der North Atlantic Treaty Organization) und die amerikanischen Wohngebiete gesehen. Andererseits wurde bei einer möglichen Verlagerung von Nutzungen der NATO-Streitkräfte hier im Erschließungs- und Städtebaukonzept eine Schlüsselfunktion mit einer langfristig nicht zu unterschätzenden Entwicklungsperspektive erkannt. Der Plan „Räumliches Entwicklungskonzept“ enthält zu den Campbell Barracks jedoch keine Zielaussagen.

3.4 Programm Nationale Projekte des Städtebaus

Die Stadt Heidelberg hat sich mit einer Projektskizze für die Aufnahme in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus - Projektauftrag 2016“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ in den Campbell Barracks beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beworben. Die Stadt Heidelberg wurde vom Bundesinstitut aufgefordert, bis September 2015 einen Zuwendungsantrag zu stellen. Förderzeitraum sind die Jahre 2016 bis 2020.

Mit dem „Grünen Band des Wissens“ soll ein belebter Ort der Begegnung im Stadtteil geschaffen werden. Das „Grünen Band des Wissens“ soll dabei als identitätsstiftender und attraktiver Freiraum neuen Typs die Campbell Barracks erschließen sowie öffentliche und private Einrichtungen der Wissensproduktion und -vermittlung miteinander verknüpfen. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Stadtquartiers im Zentrum der Konversionsfläche. In einem offenen, mehrstufigen freiraumplanerisches und/ oder städtebauliches Wettbewerbsverfahren soll ein Gesamtkonzept für das „Grüne Band des Wissens“ wie auch eine planerische Konkretisierung für die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park gefunden werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit die noch festzulegenden Maßnahmen planungsrechtlichen gesichert sind.

Im Juli 2017 wurden 7 Wettbewerbsteilnehmer des Ideenwettbewerbs in dem zweistufigen Verfahren ausgewählt, die ihre Ideen konkretisieren sollen. Die westliche Hälfte des Check-Points westlich des Parks an der Kommandantur wird bei allen Beiträgen entsiegelt. Die verbleibende Fläche soll als Street-Park, Sportflächen oder ganz dem Park zugeschlagen werden. Der Park an der Kommandantur wird weiterhin als Park mit unterschiedlichen Schwerpunkten genutzt. Der Torhausplatz soll als städtischer Platz ausgebildet werden und den Eingang zu den Campbell Barracks repräsentieren. In einigen Entwürfen sind Grünflächen in den Platz integriert. Der Paradeplatz soll nach den Ideenentwürfen als Eventfläche für unterschiedliche Veranstaltungen und von den Bürgern aktiv genutzt werden können. Diesem dienlich ist als Vorschlag auch die Einrichtung einer Außengastronomie genannt. Die Ränder sind unterschiedlich stark und in Varianten mit Bäumen gefasst. Der Reitplatz soll ebenfalls als städtischer ausgebildet werden. Als Nutzungsvorschläge sind Werkhof, Markt- oder Tribünenplatz genannt.

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 be-

wahren und zugleich Impulse in den "Problemgebieten" der städtebaulichen Entwicklung initiieren. Zielaussagen enthalten der "Städtebaulicher Leitplan" und der "Baudichteplan" zu Traufhöhen und Grundflächenzahl.

In der Bestandsaufnahme werden die Campbell Barracks hinsichtlich ihrer Bauweise zu den Sonderformen gezählt. Sie gehören zur äußeren Stadt. Bezüglich ihrer Baustruktur sind die überbauten Flächen als Flächen mit Geschosswohnungsbauten in überwiegend geschlossener Bauweise dargestellt. Die Freiflächen des Parade- und Reitplatzes sowie des Parks an der Kommandantur sind als sonstige Grün- und Freiflächen deklariert.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzeptes sieht eine maximale Traufhöhe von 15 m entlang der Römerstraße, von 9 m bei den Mannschaftsgebäuden und 7 im Bereich der Stalungen sowie eine Grundflächenzahl von 0,31 bis 0,4 vor.

Im Städtebaulichen Leitplan ist das Plangebiet zusätzlich als militärisches Sondergebiet gekennzeichnet. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum ist Rohrbach Markt. Das an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet Bosseldorn ist Schwerpunkttraum für eine gewerbliche Bestandsentwicklung. Das Plangebiet selbst ist nicht als Maßnahmenraum definiert.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

Das aus dem Jahr 2000 stammende 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.

Die Campbell Barracks gehören zur bestehenden Siedlungsstruktur. Das Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept sieht eine Neugestaltung der Römerstraße als stadtstrukturell bedeutsame Straße beidseitig mit Baumreihen 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 stellt die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft in einem einheitlichen Instrumentarium 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.

Beim Boden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Buntsandstein. Es handelt sich um einen überwärmten Bereich. In den Plänen ist das Plangebiet als Siedlungsfläche und Bereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen dargestellt. Entlang der Römerstraße liegen hohe bis sehr hohe Schall- und Stickstoffoxidemissionen vor. Für den nördlichen Bereich wird auf hohe Nitratbelastungen des oberen Grundwassers hingewiesen. Zur Bahnlinie liegt eine gestörte Ventilation in einem klimaökologischen Wirkungsraum vor. Empfohlen wird eine großräumig bedeutsame ökologische Vernetzung mit den Stadtteilen Pfaffengrund,

Weststadt, Handschuhsheim und Altstadt. Die Bebauung soll hinsichtlich der Riegelbildung und ihrer klimatischen Funktion überprüft und Bereiche für gerichtete Kaltluftströme freigehalten werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Für weitergehende Planungen oder Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Plangebiet liegt seitstromig in der Nähe eines größeren Grundwasserschadensfalls mit CKW-Verunreinigung des Grundwassers, wovon jedoch nur der südliche Bereich der Campbell-Barracks betroffen ist. Bei einer thermischen Nutzung des Grundwassers können hier Probleme auftreten. Vorab sind Grundwassermessstellen einzurichten und Pumpversuche durchzuführen.

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 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. Insgesamt wird bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg von 7.300 Haushalten ausgegangen.

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.

Für die Südstadt sieht die Wohnraumbedarfsanalyse ein hohes Entwicklungspotenzial mit einem überdurchschnittlichen Anstieg der Haushalte.

4.6 Wirtschaftsflächenkonzept

Das Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Heidelberg vom Dezember 2012 geht auf die Konversionsflächen mit einem eigenen Kapitel ein. Die Konversionsflächen sollen dazu beitragen, Heidelberg als innovativen und dynamischen Wirtschaftsstandort zu stärken und Flächen für eine zukunftsorientierte Entwicklung bereitzustellen. Die Entwicklung der Konversionsflächen bieten dabei in verschiedener Hinsicht auch Möglichkeiten für die Förderung der wissensintensiven Wirtschaft. Die zentrumsnahen Konversionsflächen sollten auch als Standorte für lokales Gewerbe und Handwerk entwickelt werden.

Hingewiesen wird auf die einmalige Baustruktur und Symbolik der Gebäude des Ensembles der Campbell Barracks. Mit Wissensstand aus dem Jahr 2012 wird empfohlen, einen Gewerbepark der zweiten Generation, in dessen Umfeld Wohnnutzungen realisiert werden können bzw. dessen Unternehmensbesatz mit einem Wohnumfeld verträglich ist, zu integrieren. Pa-

rallie bietet sich die Realisierung eines eher „urbanen“ Standortes an. Konzepte zur langfristigen Befriedigung von Ansprüchen von Unternehmen oder Gründern aus dem kreativen und künstlerischen Milieu, können einbezogen werden.

4.7 Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Ergebnis der Bewertung der Nahversorgungssituation des 2012 erarbeiteten Heidelberger Nahversorgungskonzeptes ist, dass die Südstadt im kurzfristigen Bedarfsbereich nur ein sehr geringes und nur rudimentäres Angebot besitzt. Der Stadtteil Südstadt ist unterversorgt. Die Stadtteile Rohrbach und Weststadt übernehmen für die Südstadt wichtige Versorgungsfunktionen, wobei die Stadtteile Rohrbach und Südstadt ein Nahversorgungsbereich bilden. Chancen für die Ansiedlung eines funktionsfähigen und leistungsstarken Nahversorgungsangebots ergeben sich auf den Konversionsflächen der Südstadt, zumal die Konversionsflächen ein hohes Potenzial für zusätzliche Wohnungen und damit für eine Erhöhung der Bevölkerungszahl bieten. Die nahversorgungsrelevanten Interessen zur Entwicklung eines leistungsfähigen mit kompetentem Vollversorger und ergänzenden Angeboten sollen daher in den Konversionsprozess eingebracht werden. Es soll ein Standort für die Entwicklung eines Nahversorgungsschwerpunktes mit ausreichenden Flächen für einen Vollversorger, Fachgeschäften und weiteren ergänzenden Angeboten für ein Stadtteilzentrum mit integrativer Wirkung für den gesamten Stadtteil identifiziert werden. Im Bereich Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße soll ein Nahversorgungsstandort entwickelt werden, der auch die wohnortnahe Versorgung der nördlich angrenzenden Konversionsflächen mitversorgt. Vorgeschlagen wird ferner die Wiedereinführung eines Wochenmarktes.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Mark-Twain-Village Nord“ wurde planerisch die Entwicklung einer Stadtteilmitte mit einem Vollversorger und ergänzenden Angeboten vorbereitet. Die Versorgungsstruktur für die Wohnbevölkerung soll auf diesen an der Rheinstraße gelegenen Standort konzentriert werden.

4.8 Klima

Das aus dem Jahr 1995 stammende Klimagutachten der Stadt Heidelberg wurde 2015 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, ÖKOPLANA) fortgeschrieben. Die bioklimatische / lufthygienische Situation der Stadt Heidelberg wird wesentlich durch regionale und lokale Luftzirkulationen wie beispielsweise Hang- und Talwinde, aber auch durch flurwindartige Luftaustauschbewegungen mitbestimmt. Zu den übergeordneten Luftaustauschbereichen gehört der in der Südstadt gelegene Bergfriedhof. Wie die anderen übergeordneten Luftaustauschbereiche ist ein Erhalt dieser bioklimatischen Struktur anzustreben.

Weitergehende klimaökologische Planaussagen enthält der Anhang B – Teilflächen zum Stadtklimagutachten 2015 sowie die Klimaanalyse- und Planungshinweiskarte. Die Planungsempfehlungen beziehen sich auf bioklimatisch belastete Siedlungsbereiche (Wirkungsräume) und angrenzende entlastende, Kaltluft produzierende Flächen (Ausgleichsräume). Für den Stadtteil Südstadt werden vier unterschiedlich zu bewertende Wirkungsräume ausgewiesen.

Das Plangebiet gehört zum Wirkungsraum 4 des Stadtteils Südstadt. Zeilenhäuser und Kasernengebäude dominieren die Bebauung. Es liegt außerhalb von Hauptströmungsrichtungen der Flurwinde und Kaltluftleitbahnen.

Während der Park um die Kommandantur als Ausgleichsraum mit einer hohen Kaltluftlieferung dargestellt ist, sind die anderen Flächen im Plangebiet mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation gekennzeichnet. Im Südwesten der Teilfläche ist das Gewerbegebiet Bosseldorn außerhalb des Plangebietes mit einer Signatur einer ungünstigen bioklimatischen Situation belegt. Die Verkehrsflächen in den Campbell Barracks, zu denen auch die zahlreichen Stellplätze und der Paradeplatz zählen, sind ohne Aussage gekennzeichnet.

In den Planungshinweisen wird ausgeführt, dass die Bebauung nicht weiter verdichtet werden soll, um die weniger günstige bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern. Empfohlen wird mit kleinräumigen Maßnahmen wie Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung das Lokalklima zu verbessern. Grünflächen sollten erhalten und gegebenenfalls erweitert und durch Baumpflanzungen insbesondere an Parkplätzen und Straßen ergänzt werden.

4.9 Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet Südstadt

Für die Konversionsfläche Südstadt wurden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt und hierzu ein Bericht vorgelegt (NH | Projektstadt, Stand 01.10.2015). Die Vorbereitenden Untersuchungen haben die Aufgabe, für die Konversionsfläche die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu definieren sowie eine Beurteilungsgrundlage zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu erhalten. Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen die städtebaulichen Missstände mit Substanz- und Funktionsschwächen auf, die mit dem Funktionsverlust des Gebiets und vorhandener Defizite der Infrastrukturen bei einer zivilen Umnutzung einhergehen. Dargestellt sind Sanierungsziele und -maßnahmen sowie eine dahinterliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Empfohlen wird die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als geeignete Maßnahme um die bestehenden Missstände zu mindern beziehungsweise zu beheben. Die Kriterien zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets liegen vor.

Der Gemeinderat hat am 10.12.2015 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelberg-Südstadt“ beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften und sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten finden Anwendung. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist auf 15 Jahren befristet. Die Satzung wurde am 16.12.2015 rechtskräftig.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Konversionsfläche Südstadt ist nach dem Abzug der US-Armee in das Eigentum der BImA übergegangen. Mit Ausnahme Fläche für die Polizei (rund 24.500 m²) und einer Relaisstation (rund 400 m²) wurde das Plangebietes an die Stadt Heidelberg beziehungsweise ihrer 100%-Tochter veräußert. Die Erschließungsflächen zur Sickingenstraße hat ein Konsortium erworben, das das wohnungspolitische Konzept umsetzen soll. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 01.01.2016.

Im Zuge der Planungen werden Grundstücksanpassungen und -neubildungen erforderlich. Hiermit ist verbunden eine Grundstücksvergabe an die Investoren, die die Grundstücke entwickeln.

5.2 Nutzung und baulicher Bestand

Die historische Bausubstanz der Campbell Barracks stammt von der ehemaligen Großdeutschland-Kaserne, die Ende der 1930er Jahre auf einer landwirtschaftlichen Fläche nördlich von Rohrbach abseits von besiedelten Gebieten errichtet wurde. Zu den historischen Gebäuden zählen unter anderen das Torhaus, die Mannschaftsgebäude und die Exerzierhalle, die um den Paradeplatz gruppiert sind, sowie die Stallungen mit der Reithalle, ein Krankensall und die am Rande der eigentlichen Kasernenfläche liegende Kommandantur. Während im westlichen Teil der Kaserne technische Einrichtungen und Nebennutzungen untergebracht waren, diente der östliche Teil der Unterbringung der Soldaten und administrativen Zwecken.

Die Kaserne wurde 1945 von der US-Armee übernommen. Im Vordergrund stand nunmehr eine administrative Nutzung der Gebäude. Entsprechend dieser Raumanforderungen wurden die Bestandsgebäude für Büronutzungen, Versorgungs- und Serviceeinrichtungen umgenutzt, Anbauten vorgenommen und zweckdienliche Neubauten eingefügt. Zu den neuen größeren Gebäuden gehören das 1961 im Park errichtete „Eddy-Haus“, ein die beiden nordwestlichen Mannschaftsgebäude verbindender Mittelbau sowie nördlich davon gelegen ein Technik-/Verwaltungsgebäude mit einem Funkmast. Als letztes großes Gebäude wurde als Neubau das ehemalige Hauptquartier der NATO im Jahr 2006 fertig gestellt. Viele der von der US-Armee eingefügten Gebäude im westlichen Bereich des Plangebietes sind aufgrund bauphysikalischer und/oder brandschutztechnischer Mängel sowie abweichender Ausführungen von Arbeitsstättenrichtlinien gar nicht oder nur mit großem Aufwand nachnutzbar.

5.3 Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die mittig durch das Konversionsgebiet laufende Römerstraße hat im Gesamtnetz der Stadt die Funktion einer wichtigen Nord-Süd-Verkehrsachse, die die südlich gelegenen Stadtteile und Gemeinden mit der Heidelberger Innenstadt verbindet. 2011 lag eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 24.000 – 27.000 Fahrzeugen / Tag zwischen den Knotenpunkten Hebelstraße und Rohrbach Markt vor. Die derzeitige Bestandssituation ist ein vierspuriger Ausbau mit breiten Fahrspuren, eine geringe Gehwegbreite mit einem fehlenden adäquaten Angebot für Radfahrer und großen Knotenpunktabstände mit wenig Ost-West-Verkehr. Der Straßenquerschnitt der Römerstraße ist auf die Belange des durchgehenden motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet. Für den nicht motorisierten Verkehr ist die Römerstraße unattraktiv und hat eine erhebliche Trennwirkung.

Neben der Römerstraße wurden die Campbell Barracks von der Sickingenstraße, der Rheinstraße und der Straße „Zum Bosseldorn“ von außen erschlossen. Nach dem 11. September 2001 hat die US-Armee die Zugänglichkeit zu den Campbell Barracks und den angrenzenden Mark-Twain-Village stark eingeschränkt. Neben kleineren Zugängen wie am Torhaus und der Feuerbachstraße wurde als neuer zentraler Eingang am westlichen Ende der Rheinstraße ein Check-Point eingerichtet. Von diesem Check-Point aus wurden intern alle Gebäude und Flächen erschlossen. Hierzu gehörte auch die Umfahrung des Paradeplatzes und die zwischen den Mannschaftsgebäuden verlaufenden Straßen.

Zur Römerstraße und der Konversion der Konversionsfläche Südstadt liegt eine verkehrliche Untersuchung vor (PTV Transport Consult GmbH, 12/2013). Um das durch die Konversionsflächen zu erwartende Verkehrsaufkommen abschätzen zu können, wurde für eine Prognose von einer bestandsorientierten Entwicklung mit zusätzlichen ca. 1.350 Einwohnern sowie ca.

1.400 Arbeitsplätzen ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitspuffers wurde ein Wert von ca. 5.400 Kfz-Fahrten/24h für die Gesamtkonversionsfläche Südstadt überschlägig ermittelt. Auf der Römerstraße beträgt der Durchgangsverkehr zwischen Sickingenstraße und Feuerbachstraße etwa 60% des Gesamtaufkommens, d.h. ca. 40 % des Verkehrs sind quell- und zielbezogen.

Mit der verkehrlichen Untersuchung wurden verschiedene Ausbauvarianten für die Römerstraße untersucht. Ziele waren zum einen die Beibehaltung der Verbindungsfunktion und die Bereitstellung einer ausreichenden Kapazität für den Kfz-Verkehr. Zum anderen sollte die im Bestand quasi anbaufreie Strecke zu einer Stadtstraße mit Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Quartiere werden, straßenbegleitende Angebote für den ruhenden Verkehr geschaffen, die Trennwirkung für Fußgänger und Radfahrer deutlich reduziert, ein adäquates Fuß- und Radweg geschaffen und ein Umfeld verträgliches Geschwindigkeitsniveau erreicht werden. Empfohlen wird ein bestandsorientierter Umbau der Römerstraße auf Basis von 4 Fahrstreifen mit einem begleitenden Maßnahmenpaket. Für die zukünftigen Entwicklungen sollen im mittel- bis langfristigen Zeithorizont Optionen offengehalten werden.

5.3.2 Rad- und Fußverkehr

Im Norden der Campbell Barracks liegt in Höhe der Mark-Twain-Straße / Bahnlinie ein Knotenpunkt mehrerer Radachsen. Über diese Radachsen sind die anderen Stadtteile in Richtung Bahnstadt durch die Kleingartenanlage „Kirchheimer Loch“ mit der Südstadt verbunden. Eine Radachse führt entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Knotenpunkt Fabrikstraße / Sickingenstraße. Entlang der Römerstraße werden im Nebennetz Radwege angeboten.

Außerhalb des Entwicklungsbandes wird der Radverkehr innerhalb der Straßenverkehrsfläche geführt.

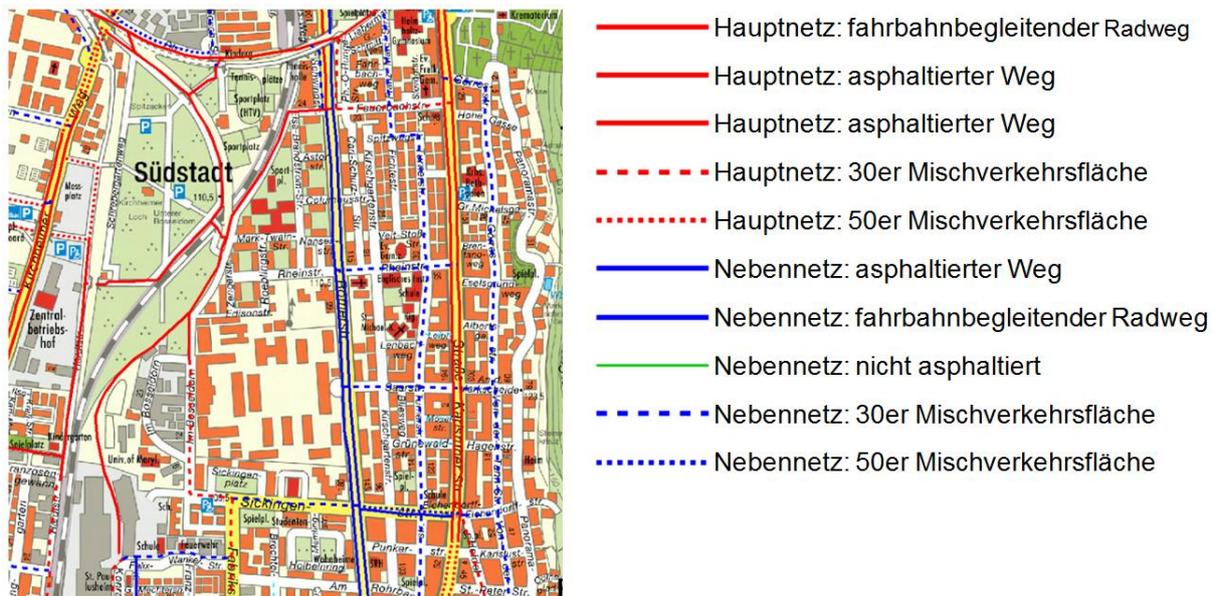


Abbildung 8: GTIS Stadt Heidelberg, Radverkehrsnetz Heidelberg, Stand 08/2016

Durch das Plangebiet führen keine öffentlich nutzbaren Fußwege. Fußgänger konnten die Kaserne alleinig über die Check-Points betreten und verlassen (siehe auch Kapitel 5.3.1). Fußwege, teilweise in Kombination mit Radwegen gibt es außerhalb des Kasernengeländes an den Erschließungsstraßen.

Im westlichen Bereich handelt es sich überwiegend um Abstandsgrünflächen zu den Gebäuden.



Abbildung 10: Quelle: Ausschnitt Vorbereitende Untersuchung Südstadt, Oberflächen

5.5 Ver- und Entsorgung

Die US- Armee hatte für ihre Liegenschaften relativ eigenständige Ver- und Entsorgungsnetze betrieben. Eine unmittelbare zivile Nachnutzung der technischen Infrastruktur in der Gesamtheit ist nicht überall möglich. Zumindest für Teile der technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist eine Sanierung, Ergänzung bzw. Neuanlage notwendig. Im Bereich des Entwicklungsbandes werden die Flächen insgesamt neu geordnet und die Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt. Mit diesem Bebauungsplan werden die Versorgungserfordernisse in die Planungen eingestellt.

5.5.1 Strom

Die Stromversorgung der Liegenschaften der US-Armee beruhte auf ein 6 kV-Netz mit zahlreichen Transformatoren. Dieses entspricht jedoch nicht dem heutigen 20 kV-Standard des städtischen Netzes. Mit den Planungen wird ein 20 kV-Netz neu aufgebaut. Einige Transformatorstandorte können weiter genutzt werden, einige werden aufgegeben und es sind neue festzulegen. Insgesamt wird die Anzahl der Transformatorstandorte reduziert werden. In der Regel liegen Stromleitungen unterhalb öffentlicher Fußwege. Stromleitungen auf privaten Flächen, die bisher nicht dinglich gesichert wurden und bei denen es sich nicht um Hausanschlüsse handelt, werden mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Hingewiesen wird zudem auf die Beachtung der Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg.

5.5.2 Fernwärme

Das Plangebiet wurde über ein Sekundärnetz mit Fernwärme mit einem Hauptübergabepunkt am Torhaus versorgt. Das Sekundärnetz soll in das bestehende Primär-Fernwärmenetz integriert werden. Verbunden ist damit eine Neukonzeptionierung des Netzes. Mit der Satzungsänderung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg vom 10.12.2015 (Fernwärmesatzung) gehören die Konversionsflächen zum Anschlussbereich, für die ein Anschluss- und Benutzungszwang gilt. Eine Nutzung von Solarenergie zur Wärmeversorgung ist zulässig und gewünscht.

Für neu zu verlegende Fernwärmeleitungen auf privaten Flächen, die bisher nicht dinglich gesichert wurden, werden mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Es wird zudem auf die Beachtung der Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg hingewiesen.

5.5.3 Wasser

Die Wasserversorgungsleitungen der US-Armee wurden in Teilen geprüft und aufgrund ihres Zustands und ihrer Lage als nicht weiter verwendbar eingestuft. Daher erfolgt eine komplette Neuerschließung des Plangebiets unter Einbeziehung der im Umfeld vorhandenen und schon bisher betriebenen Wasserversorgungsleitungen. Die Leitungsverlegung soll unter öffentlichen Flächen erfolgen. Sofern dieser Raum nicht ausreicht, werden mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen einschließlich Schutzabstände auf privaten Flächen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, die anschließend dinglich zu sichern sind. Es wird zudem auf die Beachtung der Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg hingewiesen.

5.5.4 Abwasser

Das Entwässerungssystem des bestehenden Kanalnetzes in den Campbell Barracks besteht aus einem Mischsystem mit 3 Rückhalteräumen in Form von Staukanälen, die die Einleitmengen in das städtische Kanalnetz begrenzen. Der für die Auslegung der Kanäle und Rückhalteeinrichtungen angesetzte Befestigungsgrad beträgt im Mittel 70 -75 %. Das Speichervolumen der Staukanäle beträgt insgesamt rund 880 m³. Das Kanalnetz weist einen circa 2-3 jährlichen Entwässerungskomfort auf. Dies entspricht der Mindestleistungsfähigkeit für bestehende Kanalnetze sowie den Anforderungen der Stadt Heidelberg.

Für die Kanalnetzberechnung wurde das Einzugsgebiet der Campbell Barracks mit einem geschätzten Befestigungsgrad von ca. 70 -80% berücksichtigt. Die vorhandene Entwässerungssituation mit den 3 Rückhalteräumen sowie die gedrosselten Abflüsse aus dem Gebiet wurden nicht in der aktuellen Kanalnetzberechnung der Stadt Heidelberg abgebildet.

Im Zuge der Konversion wird eine Reduzierung der abflusswirksamen Flächen erwartet, was zu einer Erhöhung der Entwässerungssicherheit führen kann.

Die gedrosselten Abflüsse aus den Staukanälen führen aufgrund der Rückhaltung und zeitlich verzögerten Ableitung der Abflüsse zu einer hydraulischen Entlastung der städtischen Kanalisation bei Starkregenereignissen.

Für die Konversionsfläche Südstadt wird ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Es soll die Realisierbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von aktuellen technischen und administrativen Randbedingungen nachzuweisen. Alternativ zu der herkömmlichen Regenwasserableitung und -behandlung sollen in diesem Konzept vorrangig die Möglichkeiten zur Nutzung, Verdunstung und Versickerung von Regenwasser im Planungsgebiet aufgezeigt werden. Die Auswahl geeigneter Elemente zur Regenwasserbewirtschaftung und

zur Versickerung von Regenwasser basiert auf der Analyse und Auswertung der durchgeführten Versickerungsversuche und Bodenuntersuchungen sowie der sonstigen örtlichen Verhältnisse. Es werden Bewirtschaftungselemente beschrieben, deren Einsatzmöglichkeiten unter den spezifischen Randbedingungen dargestellt und überschlägig die hierfür benötigten Flächen abgeschätzt. Das Regenwasserkonzept befindet sich derzeit in der Abstimmung.

5.5.5 Straßen

Um Erkenntnisse über den Zustand und die Tragfähigkeit der Bestandsstraßen zu erhalten, wurden im Herbst 2015 Tragfähigkeitsmessungen durchgeführt. Für die im Plangebiet liegenden Straßen wurde kein genereller Verstärkungsbedarf gesehen. Hingewiesen wird auf lokale Schwachstellen, flächendeckende Flickstellen und Risse. Es sind zu gegebenen Zeiten Verschleißschichterenerungen durchzuführen. Bei Stellen mit Rissbildungen sollte nach dem Fräsen kontrolliert werden, ob lokal noch tiefer saniert werden muss. Für die Straßen im Plangebiet wurden Restnutzdauerzeiten von mehr als 14 Jahren prognostiziert.

5.5.6 Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Zur Anbindung von Gebäuden an die Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Vor Straßenbaumaßnahmen wird gebeten, frühzeitig Absprachen vorzunehmen, um einen koordinierten Bauablauf zu gewährleisten.

Bezüglich der Bestandsleitungen wird davon ausgegangen, dass der jeweilige Betreiber die Verlegung ausreichend abgesichert hat. Sofern neue Leitungen geplant sind, können diese mit einem einzutragenden Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt werden, auf Basis dessen dann das weitergehende Nutzungsrecht mit dem jeweiligen Flächeneigentümer zu vereinbaren sind.

5.5.7 Nachrichtenkabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Im Süden des Plangebietes verläuft ein Kabel zu einer Relaisstation. Das Kabel ist im Grundbuch für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gesichert und darf einschließlich eines Schutzstreifens nicht überbaut oder bepflanzt werden. Es wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

5.6 Denkmalschutz

5.6.1 Bauliches Kulturdenkmal

Die Campbell Barracks sind aus der ehemaligen Großdeutschlandkaserne hervorgegangen. Sie ist bauliches Zeugnis der Remilitarisierung der Rheinebene durch die Nationalsozialisten. Sie dokumentiert in exemplarischer Weise eine Wehrmachtskaserne der Infanterie den Vorstellungen der NS-Heeresverwaltung nach 1935. Die Organisation und die Anordnung werden von funktionalen, hygienischen und luftschutztaktischen Überlegungen bestimmt. Die amerikanischen Streitkräfte übernahmen 1945 das Kasernengelände und nutzten die in „Campbell Barracks“ umbenannte Kaserne bis 2013. Auf dem Höhepunkt des Kalten Krieges waren die bedeutendsten Institutionen in Europa in Heidelberg gebündelt. Die Campbell Barracks erinnern an die nachhaltige Präsenz der USA in Europa und die Verankerung der Bundesrepublik Deutschland und der NATO.

Die Campbell Barracks wurden von der zuständigen Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg

eingeschätzt. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Hierzu zählen neben den in der Abbildung 10 rot unterlegten Gebäuden die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, der ältere Baumbestand, der Paradeplatz mit dem Namensmonument und dem Fahnenplatz sowie die historische Einfriedung an der Römerstraße. Mit Ausnahme des als Black-Box konzipierten Gebäudes 12M der US-Armee handelt es sich um die historischen Gebäude der ehemaligen „Großdeutschlandkaserne“.

Im Bebauungsplan wird nachrichtlich eine entsprechende Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gesamtanlage und ihre Gebäude aufgenommen.

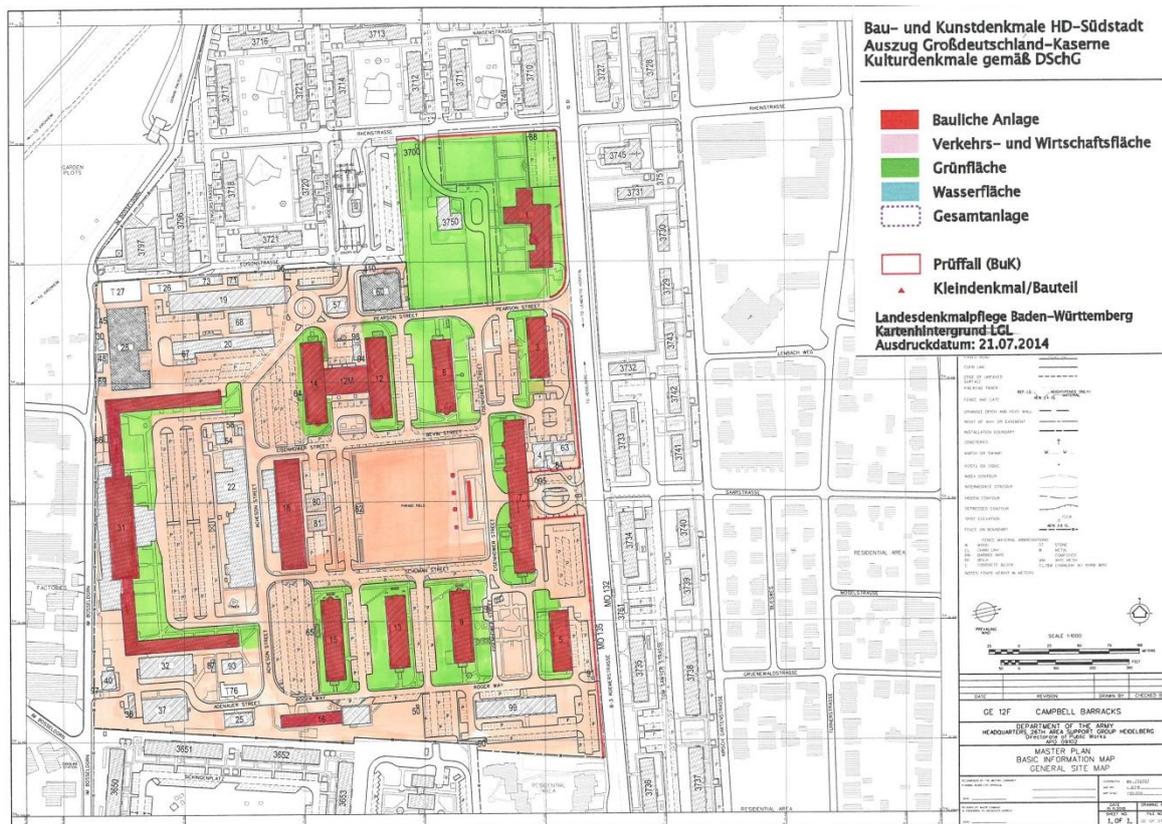


Abbildung 10: Kulturdenkmale Campbell Barracks



Abbildung 11: Exerzierhalle Westseite mit Anbauten



Abbildung 12: Exerzierhalle Ostseite mit vorgestellten Gebäuden



Abbildung 13: Exerzierhalle innen



Abbildung 14: : Exerzierhalle innen

5.6.2 Diskussion Exerzierhalle

Die zum Bauprogramm der Großdeutschlandkaserne gehörende rund 91 Meter lange Exerzierhalle (Gebäude 18) schloss ursprünglich den bis an die Halle reichenden Exerzierplatz an der Westseite ab. Es handelte sich um einen Funktionsbau. Der rund 20 Meter tiefe stützfreie Innenraum wird von einer offenen Holzfachwerkkonstruktion aus Dreiecksbindern überspannt. Es handelt sich hierbei um eine für die 1930er Jahre gebräuchliche Konstruktionsweise für kleine bis mittlere Spannweiten. Die Fassade zum Platz war ursprünglich fast vollständig verglast. Während der untere Teil geöffnet werden konnte, war der obere Teil mit Drahtglas versehen.

Die Exerzierhalle wurde von der US-Armee sukzessive für unterschiedliche sportliche Aktivitäten untergliedert. Nass- und Umkleieräume wurden eingebaut und weitere Anbauten vorgenommen. Die Glasflächen zum Paradeplatz wurden dabei in den 1960er Jahren mit Steinen vermauert und im oberen Teil Industrieglas eingebaut. In die Holzfachwerkkonstruktion des Daches wurden Lüftungseinrichtungen für die Sportanlagen eingehängt (siehe Abbildung 13 / Abbildung 14).

Für die westlich des Paradeplatzes liegenden Flächen und Gebäude der Campbell Barracks wurde ein Vergabeverfahren im Rahmen eines wettbewerblichen Dialoges durchgeführt. Aufgabe der beteiligten Inverstoren war es, jeweils eine Variante mit und eine ohne den Erhalt der Exerzierhalle unter Beachtung ihrer denkmalrechtlichen Bedeutung zu planen. Die Exerzierhalle sollte als bestehendes Denkmal in die Neuplanung integriert werden. Das Denkmalwertgutachten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne mit Stand vom 22.07.2014 war Anlage der Aufgabenstellung zum wettbewerblichen Dialog. Die Investoren sollten zudem angeben, welche Variante ihre Vorzugsvariante ist.

Alle in der Dialogphase beteiligten Investoren haben sich mit ihrer zuletzt vorgelegten Vorzugsvariante für einen Abriss der Exerzierhalle und eine Neubebauung der Fläche ausgesprochen. Während ein Investor bei einem Erhalt der Exerzierhalle diese von Anbauten freigestellt und mit einem nicht weiter spezifizierten Gewerbe belegt, soll die Exerzierhalle bei den anderen Investoren bis zu fünfgeschossig hohe neue Anbauten erhalten. Die Halle soll

hierbei nicht weiter definiert als Wirtschaftsfläche, als Sporthalle, als Bewegungseinrichtungen oder als Kindertagesstätte genutzt werden. Bei den Anbau-Varianten wäre die Exerzierhalle zumindest auf der einen Längsseite nicht mehr wahrnehmbar, in einem Entwurf wäre sie vollkommen zwischen neuen Gebäuden eingestellt.

Betont wird von allen Investoren, den Paradeplatz gegenüber dem Torhausgebäude hier städtebaulich mit einer kräftigen Bebauung zu betonen und abzuschließen. Die bestehende Exerzierhalle kann dieses mit der geringen Firsthöhe nicht leisten. In der Vorzugsvariante mit einem Abriss der Exerzierhalle wird daher auf der Ostseite der Exerzierhalle im Durchschnitt eine viergeschossige Bebauung vorgesetzt. Aus der Dialogphase ergab sich einhellig die Auffassung der Wettbewerbsteilnehmer, dass ein Erhalt der Exerzierhalle wirtschaftlich nicht tragfähig erscheint und geeignete Nutzung für die Halle zu finden.

Die Exerzierhalle ist jeweils in ihrer Funktion im Zusammenhang mit dem Paradeplatz zu sehen. Seine ihm zugeordnete militärische als Funktion zum Exerzieren wird der Paradeplatz bei der zivilen Nachnutzung nicht mehr erfüllen müssen. Der funktionale Zusammenhang zwischen der Exerzierhalle und dem Paradeplatz ist durch die zwei vor der Exerzierhalle stehenden in Schlichtbauweise errichteten Sporthallen, der Baumreihe und dem Tribünenbau nicht mehr unmittelbar erkennbar. Seine ursprüngliche Größe von 150x110 m wurde zuletzt 1987 von der US-Armee bei der Neugestaltung auf eine Größe von 105x93 m reduziert, wobei der Platz mit einer einreihigen Baumreihe von der Umfahrung und den Stellplätzen abgegrenzt wurde. Zudem wurde am östlichen Ende vor dem Torhausgebäude das Namensmonument zu Ehren Campbells mit dem Hauptfahnenplatz errichtet.

Aufgrund der Größe des Exerzierplatzes sind öffentlichkeitswirksamen Nutzungen am Rande des Platzes äußerst sinnvoll und wünschenswert, damit von den Rändern Impulse für die Nutzung des Platzes ausgehen. Die zum Paradeplatz ausgerichteten Kopfbauten der ehemaligen Mannschaftsgebäude eignen sich wenig und das Torhausgebäude nur eingeschränkt für die Aufnahme solcher auf den Paradeplatz ausstrahlenden Nutzungen, da zwischen dem Paradeplatz und den Gebäuden notwendige Erschließungsflächen liegen. Allein an der Westseite des Paradeplatzes lässt sich durch einen Neubau eine bauliche Nutzung etablieren, die unmittelbar auf den Paradeplatz ausstrahlt. Dieses kann jedoch nicht durch die Exerzierhalle geleistet werden, da der Abstand von der Exerzierhalle bis zum Paradeplatz mehr als 40 m beträgt. Die US-Armee hatten auf dieser Fläche Stellplatzanlagen und Nebengebäude errichtet. Zudem eignet sich die Exerzierhalle aufgrund ihrer Struktur nicht für eine hochwertige Nutzung. Sollte sie für eine solche ertüchtigt werden, müsste, wenn überhaupt möglich, baulich sehr stark in die Substanz eingegriffen werden. Die Substanz ist für einen solchen Umbau wenig geeignet. Für die zivile Nachnutzung der zum Paradeplatz ausgerichteten Gebäude ist es von hoher städtebaulicher Dringlichkeit, die nach wie vor große Fläche des Paradeplatzes von den Seiten aus zu bespielen. Eine Neubebauung der Exerzierhallenfläche nimmt dabei eine Schlüsselstellung ein, damit hier auf dem zentralen Platz der Campbell Barracks keine leere Freifläche ohne Inhalt verbleibt sondern lebendiges, ziviles Leben einziehen kann.

Auch zeigen die Wettbewerbsbeiträge, dass ein Erhalt der Exerzierhalle dem Ziel, ein städtebaulich starkes Entwicklungsband zu betonen, entgegensteht. Für mehrere Investoren ist das Baufeld mit der Exerzierhalle die zentrale Fläche, um hier bei einem gleichzeitigen Erhalt des Paradeplatzes einen besonderen Impuls für die zivile Nachnutzung der Campbell Barracks zu setzen. Die zwischen Parade- und Reitplatz liegende Fläche wird als „Funktionskern“, „städtebaulich zentraler Bereich, bauliche Mitte“, „Herz des Quartiers“ und „Bindeglied zwischen Parade- und Reitplatz“ bezeichnet.

Zwischen dem Parade- zum Reitplatz soll eine Fußwegeverbindung eingerichtet werden, um zwischen den westlichen und östlichen Teil der Campbell Barracks eine bessere Durchlässigkeit zu gewährleisten. Dieses wäre bei einem Erhalt der Exerzierhalle kaum möglich, ohne diese in ihrer Substanz in Frage zu stellen. Durch eine Neubebauung ergibt sich die Möglichkeit, auch dem Reitplatz auf der westlichen Seite eine bisher fehlende und angemessene stadträumliche Fassung zu geben und gleichzeitig einen visuell-räumlichen Bezug zwischen Torhausgebäude im Osten und zukünftigem Kreativzentrum im Westen zu schaffen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 14.06.2017 keine Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung vorgebracht, die eine Neubebauung der Fläche der Exerzierhalle vorsieht. Vorgeschlagen wird, die historische Grenze der ehemaligen Kasernenfläche im Süden des Plangebietes über die Neubaufäche des Sondergebietes der Polizei beizubehalten.

5.6.3 Archäologisches Kulturdenkmal

Im Plangebiet befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit, die seit 1901 bekannt ist. Es handelt sich um rund 40 jungsteinzeitliche Siedlungsgruben mit einem umfangreichen, in die Bandkeramik (ca. 5500-5000 v. Chr.) datierenden Material. Nachfolgende und durch Baumaßnahmen verursachte archäologische Maßnahmen der Jahre 1914, 1937, 1984 und 1985 ergaben eine Verdichtung der Befundverbreitung. Einzelne Funde datieren in die Latène- und Römerzeit, ohne dass ein eindeutiger Siedlungszusammenhang bekannt ist (vgl. Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2011). Mit weiteren Befunden und Funden ist im Bereich der gesamten Fläche der Campbell Barracks, der Fläche der Bebauung Sickingenplatz sowie im südlichen Teilabschnitt von Mark Twain Village Ost zu rechnen. Die Siedlung ist als Listendenkmal 3 (Südstadt) nach § 2 DSchG unter Schutz gestellt. Alle Bodeneingriffe in dem genannten Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die Abteilung Archäologie und Denkmalschutz des Kurpfälzischen Museums weist darauf hin, dass dort, wo sich Baufenster auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstrecken, mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen ist. Vor Baubeginn ist eine archäologische Ausgrabung notwendig, bei der alle Befunde und Funde dokumentiert und geborgen werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen sind gemäß einer Handreichung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft aus dem Januar 2012 vom Bauherrn zu tragen. Zur Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauträger und Denkmalschutzbehörde notwendig. Die Durchführung einer archäologischen Flächengrabung bedarf einer mehrmonatigen Vorlaufzeit.

Die antike Trassenführung der Römerstraße entspricht nach Aussage des Kurpfälzischen Museums der heutigen Bundesstraße 3 und liegt unter der modernen Römerstraße. Bei Untersuchungen 1910 wurde die Breite der mit Neckarkies geschotterten Straße mit etwa 3 m festgestellt. Inwieweit die antike Straße durch moderne Leitungsarbeiten gestört oder gar zerstört ist, ist nicht bekannt. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle und nach Anweisung einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum Heidelberg ist mindestens 10 Werkzeuge zuvor schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten, um diesen baubegleitend zu überwachen. Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zur archäologischen Dokumentation der Befunde und zum Bergen der Funde eingeräumt werden. Die Kosten dieser Dokumentation gehen zu Lasten des Bauherrn.

5.7 Altlasten, Kampfmittel und vorhandene Auffüllflächen

5.7.1 Altlasten

Im Zuge des Besitzübergangs von der Bundesimmobilienanstalt an die Stadt Heidelberg und ihre Partner wurden vorab sondierende Untersuchungen durchgeführt (Phase I Untersuchungen). Erfasst wurden kontaminationsverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Grundwasserverunreinigungen und Altlasten. Die Ergebnisse wurden hinsichtlich der Notwendigkeit weiterer Maßnahmen und Untersuchungsbedarf bewertet. Anschließend wurden weitergehende Untersuchungen in Form einer orientierenden Erkundung und abfalltechnischer Untersuchung (Phase II a, IBL Umwelt- und Biotechnik 2016) durchgeführt.

Insgesamt sind 7 Kontaminationsverdachtsflächen verblieben. Bei 6 Flächen stellt die Kontamination zum gegenwärtigen Zeitpunkt und für die gegenwärtige Nutzung keine Gefahr dar. Es handelt sich um Flächen, die südlich und nördlich der Stallungen liegen, dem Paradeplatz sowie östlich des Torhauses. Mit Ausnahme des Paradeplatzes konnte der Altlastenverdacht bei den untersuchten Teilflächen nicht bestätigt werden.

Beim Paradeplatz wurden bei Arsen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden/Mensch für Park-/Freizeitanlagen (120 mg/kg) und Industrie/Gewerbe (140 mg/kg) um mehr als das doppelte überschritten. Nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung handelt es sich hier um eine schädliche Bodenveränderung. Bei der gegenwärtigen Planung des Paradeplatzes als Parkfläche ist im Bebauungsplan die Fläche entsprechend zu kennzeichnen und es sind Sanierungsmaßnahmen in Form eines Bodenaustausches erforderlich. Der Paradeplatz wird als Altlast in das Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg aufgenommen.

5.7.2 Kampfmittel

Für die Konversionsfläche Südstadt wurde im November 2013 das Ergebnis einer historisch-genetischen Kurzrekonstruktion zum Kampfmittelverdacht vorgelegt. Erfasst wurden Hinweise auf einen Verdacht von Boden und Grundwasserkontaminationen. Das Plangebiet wurde nicht bombardiert. Die Fläche einer Flakstellung westlich der Kommandantur wurde teilweise durch das Eddy-House überbaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die damit verbundene eventuelle Verfüllung mit dem Bau des Hauses ausgehoben und entsorgt wurden. Aus der militärischen Nutzung der „Großdeutschland-Kaserne“ als Truppenunterkunft lässt sich kein Kampfmittelverdacht ableiten.

5.7.3 Vorhandene Auffüllflächen

Eine Fläche im Süden des Plangebietes wurde nach dem Kriegsende verfüllt und später mit einem Kindergarten der US-Armee bebaut. Die Fläche wurde vertiefend untersucht, um die Untergrundverhältnisse baugelogisch und gründungstechnisch zu untersuchen und abfallrechtliche Kenntnisse für die Entsorgung von möglichen anfallenden Bodenaushub zu bekommen (Hagelauer und Scheuerer, Geo- und abfalltechnisches Gutachten, HSG15.01002.0 – 2015).

Grubenverfüllungen weisen aufgrund uneinheitlicher Zusammensetzung unterschiedliche Trag- und Verformungsfähigkeiten der Schichten auf, die zwischen gering bis gut tragfähig schwanken können. Zur Planung und Bauausführung macht das Gutachten Aussagen zu Abdichtung der Untergeschosse, zur Baugrube und zum Verbau, zum Verfüllen von Arbeitsräumen und gibt weitere geotechnische und baubetriebliche Hinweise).

Neben der speziellen Untersuchung der Fläche des ehemaligen Kindergartens der US-Armee erfolgte eine orientierende abfallrechtliche Untersuchung der Campbell Barracks, um eine Grundlagen zu möglichen entsorgungsrechtlichen Mehrkosten zu erhalten (IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks, Entwurf 27.10.2016). Diese Kiesgrube wird ebenfalls im Bodenschutz- und Altlastenkataster und der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt.

Im Bereich der Campbell Barracks wurde bei fast bei allen Sondierungen eine Auffüllschicht angetroffen wurde. In dieser Auffüllschicht wurden zum Teil hohe Konzentrationen an den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, bis 112,5 mg/kg) in den untersuchten Mischproben ermittelt. Aufgrund der heutigen Nutzung und der bisher bekannten zukünftigen Nutzung werden diese Bodenbelastungen nicht als altlastenrelevant eingestuft, da keine Gefährdung der Schutzgüter Boden/Mensch und Boden/Grundwasser besteht. Nutzungsänderungen z. B. in Kinderspielflächen können eine andere Bewertung zur Folge haben. Zurzeit wird die Bundes-Bodenschutz- Verordnung überarbeitet. Bei der Überarbeitung werden voraussichtlich die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch bezüglich Benzo(a)pyren deutlich herabgesetzt.

Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit den hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. So sind bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.

Eine Versickerung von Niederschlagwasser in zentralen Anlagen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube ist nicht möglich.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche der Campbell Barracks unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster geführt. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

6 Städtebauliche Planungskonzeption

6.1 Städtebauliche Konzeption

Der vom Gemeinderat im Frühjahr 2014 beschlossene Masterplan stellt konzeptionell die Grundlage der Planungen für die Campbell Barracks dar. Der Masterplan definiert die Ziel Aussagen der zukünftigen Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Mit diesem wird das Nutzungskonzept fortgeschrieben. Der Masterplan beinhaltet Pläne, die Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie Denkmalschutz, Nutzungsverteilung, Erschließung, Freiraum sowie Stadtidentität und Gestaltung enthalten.

Stadtbildprägend und strukturgebend für die städtebauliche Konzeption sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (siehe auch Kapitel 5.6.1). Parallel zur Römerstraße soll in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Paradeplatz und den Stallungen ein sogenanntes Entwicklungsband etabliert werden. Das Entwicklungsband soll eine wichtige Erschließungsfunktion für die Campbell Barracks erfüllen und Busverkehre aufnehmen. Der Straßenraum

soll mit straßenbegleitendem Grün so gestaltet sein, dass er auch Aufenthaltsqualitäten erhält. Von den am Entwicklungsband liegenden mehrgeschossigen Gebäuden und Freiflächen sollen weitergehende Impulse auf das Gebiet ausstrahlen sollen. Die bisherigen Freiflächen werden hierfür neu strukturiert und zu Teilen bebaut. Die Flächen westlich des Entwicklungsbandes wurden dabei als reine Wirtschaftsflächen und die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil definiert. Gestaltungsschwerpunkte im Masterplan sind der Paradeplatz und der Park mit der Kommandantur. Der Paradeplatz soll einen urbanen Charakter aufweisen, als Treff- und Kommunikationspunkt gestaltet und mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion ausgestattet sein. Der Park mit der Kommandantur soll für die Südstadt ein Freiraum mit stadteilverbindender und Erholungsfunktion sein und in zentraler Lage zum Kristallisationspunkt für vielfältige Aktivitäten werden. In die Kommandantur und den Stallungen sollen Kultureinrichtungen einziehen.

Neben der konzeptionellen Einbindung der Nachnutzungsinteressenten für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude fließt das Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung zu den westlichen Flächen der Campbell Barracks in die Planungen ein. Aufgenommen werden auch die Planungen der Polizei, die drei im Südwesten gelegenen Bestandsgebäude nachnutzen und optional eine bauliche Erweiterung auf einer Freifläche an diesen Standort plant.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Planungskonzeption.

6.2 Nutzungen

Mit dem Masterplan steht das Grundgerüst für die Nutzungen im Plangebiet fest. Westlich des Entwicklungsbandes sieht der Masterplan Wirtschaftsflächen vor. Neben Gewerbeflächen nördlich und südlich der Stallungen gehören hierzu auch die Veranstaltungsstätte Karlstorbahnhof und die Kreativwirtschaft. Die überwiegend von der US-Armee errichteten Gebäude nördlich und südlich der Stallungen sollen abgerissen, das Gelände neu erschlossen und mit Gewerbebauten und einem Parkhaus bebaut werden. In die ehemalige Doppelreithalle soll ergänzt um Teile der angrenzenden Stallungen durch die Kultureinrichtung des Karlstorbahnhofes nachgenutzt werden, der bisher in der Altstadt untergebracht war. Die US-Armee hatte die Doppelreithalle zu einer Kantine mit Veranstaltungsräumen umgebaut. Die Stallungen, die von der US-Armee zu Büro Zwecken und einer Poststelle umgebaut wurden, sollen für eine Nachnutzung durch die Kreativwirtschaft aktiviert werden. Der ehemalige Reitplatz, den die US-Armee als große Stellplatzfläche asphaltiert hat, soll auf der Nord- und Südseite mit jeweils einem Gebäude bebaut werden, so dass zwischen dem Karlstorbahnhof und dem Entwicklungsband ein neuer städtisch geprägter Platz baulich gefasst wird.

Die östlich am Entwicklungsband liegenden Flächen sollen mit Wohn- und Geschäftshäusern neu bebaut werden. Während in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen einziehen sollen, sollen in den oberen Geschossen vornehmlich Wohnnutzungen untergebracht werden. Hierbei soll die ehemalige Exerzierhalle abgebrochen und die Fläche bis zum Rand des zu erhaltende Paradeplatzes bebaut werden.

Die durch einen Mittelbau verbundenen nordwestlichen Mannschaftsgebäude sollen für die Nutzung als Boardinghaus und die Aufnahme von Mikroappartements umgebaut werden. Der fensterlose Mittelbau selbst soll als Lagerhaus genutzt werden. Den Mittelbau hatte die US-Armee als „Black Box“ konzipiert. Hier war zeitweise der „War-Room“ untergebracht.

Das nordöstliche Mannschaftsgebäude, das nördliche Wirtschaftsgebäude und das Torhausgebäude werden durch eine staatlich zugelassene Hochschule in privater Trägerschaft, die praxisbegleitende Studiengänge anbietet, nachgenutzt, die in den Tätigkeitsbereichen Gesundheits- und Sozialsystem aus- und weiterbildet. Flächen, die zum Start noch nicht belegt werden, sollen vermietet werden. Das nordöstliche Mannschaftsgebäude soll nunmehr als Studentenwohnheim und Wohnheim für Lehrende dienen. Im Wirtschaftsgebäude soll im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte untergebracht werden und die oberen Geschosse mit Büroflächen belegt werden. Im Torhausgebäude soll der Lehrbetrieb erfolgen, die Verwaltung unter-

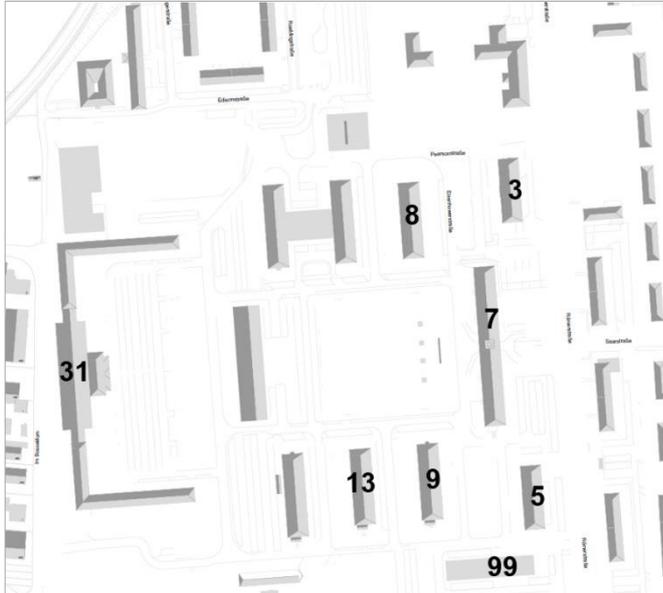


Abbildung 15: Gebäude Campbell Barracks

gebracht werden, eine Gastronomie betrieben und vermietbare Büroflächen entstehen. Im Dachgeschoss sind weitere Studentenwohnungen geplant.

Die Flächen des südlichen Wirtschaftsgebäudes, des südöstlichen Mannschaftsgebäudes und das 2006 eingeweihte ehemalige Hauptquartier der NATO werden vom Land Baden-Württemberg übernommen, um hier Polizeieinrichtungen zentralisiert unter zu bringen. Hierzu sollen in einer ersten Phase die Bestandsgebäude ertüchtigt werden. In einer zweiten Phase soll die Freifläche zwischen dem ehemaligen Hauptquartier der NATO und Krankenstall mit einem Neubau bebaut werden.

In das mittlere südliche Mannschaftsgebäude will ein Unternehmen der IT-Branche nutzen. In das Dachgeschoss sollen Wohnungen für Betriebsangehörige untergebracht werden.

Das Erdgeschoss des südwestlichen Mannschaftsgebäudes soll für die Aufnahme von Gewerbeeinheiten umgebaut werden. Die darüber liegenden Geschosse sollen mit Wohnungen belegt werden. Auch dieses Gebäude wurde wie die anderen ehemaligen Mannschaftsgebäude zuletzt für Bürotätigkeiten genutzt.

Im ehemaligen Krankenstall, das von der US-Armee ebenfalls als Bürogebäude umgebaut und einen zweigeschossigen Anbau erhalten hat, soll durch Unternehmen aus dem Bereich Kreativwirtschaft nachgenutzt werden.

Die Kommandantur und das Eddy-Haus sollen baulich ertüchtigt werden, um hier öffentliche kulturelle Nutzungen unter zu bringen. In der Kommandantur soll eine Mark Twain Center für transatlantische Beziehungen eingerichtet werden. Der umliegende Park mit dem wertvollen

Bäumen soll erhalten bleiben und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Der ehemalige Check-Point soll den Park an der Kommandantur erweitern. Der Paradeplatz mit dem denkmalgeschützten Campbell-Monument und den Fahnen soll als Denkmal in seinen Ausmaßen als öffentliche Freifläche erhalten bleiben. Die konkreten Nutzungen zum Park und Paradeplatz einschließlich der weitergehenden Verknüpfungen untereinander und Torhaus- und Reitplatz werden im Rahmen des Projektes „Grünes Band des Wissens“ festgelegt (siehe Kapitel 3.4).

Die Nutzungen sind mit den eingeschränkten Gewerbegebieten, den Misch- und Sondergebieten so angeordnet, dass dem planerischen Trennungsgebot entsprochen wird.

6.3 Baulandmanagement – wohnungspolitische Handlungsvorgaben

Für die Flächen östlich des Entwicklungsbandes sind die wohnungspolitischen Handlungsvorgaben des Baulandmanagements einzuhalten. Im Masterplan sind sie als Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil festgelegt. Mit dem Baulandmanagement der Stadt Heidelberg werden Planungsbegünstigte verursachergerecht an den Kosten der Baulandentwicklung für technische und soziale Infrastruktur beteiligt. Mit dem Baulandmanagement sollen mindestens 20% der neu geschaffenen Wohnflächen besonders für Schwellenhaushalte bezahlbar gemacht. Erreicht werden soll eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur.

Nach derzeitigen Stand müssen 20 % des neu geschaffenen Wohnraums zu max. 8,40 €/qm vermietet werden. Hierfür besteht eine 10-jährige Bindungsfrist. Diese Vorgaben sind durch Dienstbarkeit im Grundbuch abzusichern. Das Baulandmanagement bezieht sich im Plangebiet ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht in den am Entwicklungsband gelegenen Mischgebieten. Die wohnungspolitischen Handlungsvorgaben werden hier über eine vertragliche Regelung mit dem Investor abgesichert. Die im Vertrag geregelte Bezugsgröße für die gebundenen Wohnungen entspricht der aktuellen Regelung des Baulandmanagements. Ausgenommen vom Baulandmanagement sind Sonderwohnformen wie beispielsweise studentisches Wohnen, Hotelnutzung oder Heimunterbringung.

6.4 Verkehrs- und Parkierungskonzept

Für die zivile Nutzung der ehemaligen Kasernenflächen soll das Gebiet für den Individualverkehr geöffnet und wieder an die umgebenden Erschließungsstraßen angeschlossen werden. Die Erschließung soll die Belange aller Verkehrsteilnehmer gleichermaßen und funktional berücksichtigen. Neben der Römerstraße mit der ins Kasernengebiet abgehenden Edinsonstraße gehören hierzu die Sickingenstraße im Süden, die Straße „Im Bosseldorn“ im Westen sowie die Rheinstraße im Norden. Durch eine Erweiterung des Knotens Pearsonstraße / Römerstraße zum Vollknoten mit allseitigen Abbiegebeziehungen wird die Rheinstraße deutlich entlastet und vor allem dem Schwerlastverkehr vom und zum Bosseldorn eine zusätzliche Zufahrt bereitgestellt. Von der Rheinstraße abgehend können über die Zenger- und Roebingstraße das Plangebiet im Nordwesten wieder an das Straßennetz angebunden werden. Neu hinzukommen soll eine in Nord-Süd-Richtung durchgehend verlaufende Verbindungsstraße von der Zengerstraße bis zur Sickingenstraße, in der auch der Busverkehr geführt wird und die eine Radwegachse aufnehmen soll. Über diese neue Verbindung sollen nördlich und südlich an den Stallungen vorbeiführend das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ angebunden werden. Für dieses Netz soll eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und angeordnet werden. Im Rahmen des Wettbewerbs „Grünes Band des Wissens / Der andere Park“ wird in einigen Entwürfen eine Verlagerung des MIV vom Entwicklungsband in den Bossel-

dorn vorgeschlagen. Diese Möglichkeit, verbunden mit einer Netzunterbrechung im Entwicklungsband für den privaten Autoverkehr, soll im weiteren Planungsverlauf geprüft werden. Auch für die Gestaltung und Ausprägung der Römerstraße zur Ausgestaltung als leistungsfähige Stadtstraße mit guter Querbarkeit und hoher Aufenthaltsqualität werden in diesem Prozess Vorschläge gemacht.

6.4.1 Erschließungskonzept MIV

Grundsätzlich soll die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Plangebiet möglichst geringgehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden. Zugleich ist eine ausreichende Erschließung der im Vordergrund stehenden Nutzung als Wirtschaftsflächen zu sichern. Das Verkehrskonzept soll konzeptionell auf das bestehende Erschließungsnetz der Campbell Barracks aufgebaut werden, wobei die Vorgabe der städtebaulichen Grundstruktur durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu beachten ist.

In dem parallel zur Römerstraße verlaufenden Entwicklungsband soll eine neue in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hupterschließungsstraße für den westlichen Teil der Campbell Barracks eingerichtet werden. Sie soll an die Zengerstraße im Norden und im weiteren Verlauf an die Rheinstraße mit den Wohngebieten der Mark-Twain-Village sowie der Sickingenstraße im Süden anbinden. Gestalterisch soll diese Hupterschließungsstraße eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und die Seitenräume für Fußgänger und Radfahrer großzügig dimensioniert werden. Angebunden wird hier der neu zu gestaltende Reitplatz vor der Kultur-einrichtung des Karlstorbahnhofes.

Von dieser im Entwicklungsband liegenden Hupterschließungsstraße soll in westliche Richtung nördlich und südlich der Stallungen das Gewerbegebiet Bosseldorn mit den Campbell Barracks straßentechnisch verbunden werden. In östliche Richtung werden die Mannschaftsgebäude von den äußeren Seiten her für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Während die Pearsonstraße bis zur Römerstraße durchbindet, endet der südlich gelegene „Roger Way“ in eine Sackgasse am Gelände der Polizei. Das Polizeigelände wird zusätzlich separat von Süden an die Sickingenstraße angebunden.

Die von der US-Armee aufgebaute innere Erschließung der Mannschaftsgebäude um den Paradeplatz soll für den motorisierten Individualverkehr zu Gunsten von Fußgängern und Radfahrern aufgehoben werden. Hierzu sollen die Mannschaftsgebäude von den äußeren Rändern der Pearson Straße und dem Roger Way kammartig erschlossen werden, so dass die um den Paradeplatz führenden Straßen lediglich von Rettungs-, Müll- und Lieferfahrzeugen befahren werden.

Das Gelände der Polizei wird durch einen Zaun gesichert und frei von Durchfahrtsverkehren bleiben. Die Polizei wird das abgeschlossene Gelände durch eine Zufahrt von Süden von der Sickingenstraße erschließen. Bis zum Grundstücksfläche wird sie als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Zusätzlich wird vom Gelände der Polizei zur Römerstraße ausgerichtet eine Notausfahrt eingerichtet.

Die für den motorisierten Individualverkehr dargestellte Erschließung ist grundsätzlich geeignet, die verkehrlichen Ansprüche zu erfüllen.

6.4.2 Rad- und Fußverkehr

Im Bereich des Entwicklungsbands soll ein Radweg integriert werden, der im Norden an die Zengerstraße mit Anschluss an das weitergehende Radhauptnetz und im Süden an die Sickingenstraße anschließt (siehe auch Kapitel 5.3.2). Auf diese Weise entsteht in Nord-Süd-

Richtung eine weitere Radhauptachse, die wie in vorherigen Planungsprozessen über die Brechtelstraße nach Rohrbach verläuft. In Ost-West-Richtung soll eine um den Paradeplatz führende Verbindung (Loop) mit Durchfahrt durch das Torhausgebäude zum Entwicklungsband eingerichtet werden. Der Loop soll auch Rettungsfahrzeugen und der Ver- und Entsorgung dienen, dem allgemeinen motorisierten Verkehr jedoch nicht zugänglich sein. Abseits dieser eigenständigen Rad- beziehungsweise Rad-/Fußwege sollen Radfahrer auf der Fahrbahn mitgeführt werden.

Zudem soll die Tordurchfahrt des Torhauses an der Römerstraße von Radfahrern genutzt werden können, um eine kurze Verbindung und dem Paradeplatz zum Entwicklungsband herzustellen.

Damit stehen dem Radverkehr neben definierter Radachsen weitere nicht definierte Routen auf entsprechenden Radverkehrsanlagen zur Verfügung. Die Dichte der Routen in Nord-Süd-Verlauf ist sehr gut. Querbeziehungen in Ost-West-Richtung sind westlich der Römerstraße nicht definiert, es bestehen aber Möglichkeiten, in dieser Richtung zu fahren.

Es wird angestrebt, beidseitig an den Straßen im Plangebiet mit Ausnahme des Roger Ways Fußwege anzulegen. Eine neue Fußwegeverbindung soll von der Römerstraße durch das Torhausgebäude zum Loop und weiter über das Entwicklungsband bis zum Reitplatz vor dem Karlstorbahnhof führen. Im Nordflügel der Stallungen wird eine Möglichkeit geschaffen, durch das Gebäude zu gehen. Hierfür wird in der Fassade zum Innenhof eine Türöffnung wiederhergestellt, die von den Amerikanern zugemauert wurde. Sie wird mit einer neuen Außentür versehen

Der Paradeplatz bildet einen wichtigen Knotenpunkt für die fußläufige Erschließung des gesamten Plangebietes.

6.4.3 Öffentlicher Personenverkehr

Zukünftig ist geplant, die Linienführung der Stadtbuslinie 29 durch das Plangebiet über die Rheinstraße und dem Entwicklungsband zum Knotenpunkt Fabrikstraße / Sickingenplatz zu verlegen. Damit wird insbesondere der westliche Teil der Campbell Barracks an das ÖPNV-Netz angebunden wird. Eine Haltestelle ist in Höhe des Reitplatzes vorgesehen. Weitere Haltestellen dieser Linie sind in der Rheinstraße und der Sickingenstraße geplant. Entlang der Römerstraße verkehren zusätzlich Regionalbuslinien, die auch weiterhin an den Haltestelle Nansenstraße halten werden. Insgesamt ist die gesamte Konversionsfläche einschließlich der Campbell Barracks vollständig durch ÖPNV-Angebote im Radius von 300 m erschlossen. Darüber hinaus sind weite Teile der Bebauung entlang der Römerstraße zusätzlich durch die Straßenbahnlinien 23 und 24 erschlossen. Wichtigste Haltestelle ist hier die Straßenbahnhaltestelle Rheinstraße entlang der Rohrbacherstraße. Von dort aus ist der Paradeplatz fußläufig in etwa 300 m Entfernung erreichbar. Gemäß Nahverkehrsplan der Stadt Heidelberg ist damit das Plangebiet Campbell Barracks ausreichend erschlossen

6.4.4 Parkierungskonzept

Die privaten Stellplätze sind auf privaten Flächen nachzuweisen. In den Bereichen um die denkmalgeschützten Bestandsgebäude soll dies auf oberirdischen Stellplatzanlagen erfolgen, die unmittelbar an die Erschließungsanlagen anbinden sollen. Im Umfeld des Entwicklungsbandes soll der weitaus überwiegende Teil der notwendigen privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterhalb der neuen Gebäude untergebracht werden.

Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend im öffentlichen Raum vorzusehen.

Eine privat betriebene Parkgarage soll nördlich der Stallungen errichtet werden. Erschlossen wird sie von der Verbindungsstraße zwischen dem Entwicklungsband und dem Bosseldorn nördlich der Stallungen. Neben den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen der Gebäudenutzungen des privaten Investors im näheren Umfeld sollen hier Stellplätze für andere Nutzungen wie den Besuchern von Veranstaltungen des Karlstorbahnhofes zur Verfügung stehen.

Zur Erarbeitung der Parkraumkonzeption für den Gesamtbereich Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks wurden das geplante öffentliche Park- und private Stellplatzangebot in der Konversionsfläche Südstadt ermittelt und im Verhältnis zum geplanten Angebot bilanziert. Die Bilanzierung erfolgte für das Gesamtgebiet und für jedes definierte Baufeld innerhalb der Konversionsfläche. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde mit zwei verschiedenen Berechnungsverfahren ermittelt: Es erfolgte eine baurechtlich verbindliche Berechnung nach der Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg und es wurde die notwendige Anzahl privater Stellplätze über das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt. Mit dem zweiten Berechnungsansatz unter Anwendung von Nutzungskennwerten wurden die Ergebnisse der Stellplatzberechnung nach Landesbauordnung verifiziert.

In der Gesamtbetrachtung bildet die Stellplatzforderung mit Reduzierung des Stellplatzschlüssels (für Wohnnutzung) sowie die Anwendung des ÖPNV-Faktors nach Landesbauordnung (für Gewerbenutzung) die zu erwartende Stellplatznachfrage nach Verkehrsaufkommensberechnung geringfügig unterschätzt ab. Das geplante Stellplatzangebot auf privaten Flächen übersteigt in beiden Berechnungsmethoden die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze.

Insgesamt ist für die öffentlichen Nutzungen in der Konversionsfläche Südstadt ohne Parkhaus ein verfügbares Parkplatzangebot von 385 Parkplätzen geplant. Die berechnete Nachfrage ohne Paradeplatz aller Nutzungen beträgt zusammen 269 Parkplätze. Demnach ergibt sich ein Überangebot von 116 Parkplätzen im öffentlichen Raum. In Abhängigkeit von der tageszeitlichen Hauptnutzung stehen mehr als ausreichend Parkplätze in der Konversionsfläche Nutzungen zur Verfügung. Auch unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Nutzung reichen die geplanten öffentlichen straßenbegleitenden Parkplätze jederzeit zur Deckung des ermittelten Bedarfs der übrigen öffentlichen Nutzungen aus. Nur bei publikumsintensiver Nutzung des Paradeplatzes und gleichzeitiger Nutzung des Karlstorbahnhofes entsteht ein geringes Defizit.

Mögliche Nutzergruppen des geplanten Parkhauses nördlich der Stallungen sind private Nutzer aus Baufeldern mit einem Defizit an Stellplätzen, Kunden und Besucher oder gegebenenfalls Schüler der Julius-Springer-Schule, falls die Stellplätze dort nicht ausreichen sollten. Bei sporadischen Veranstaltungen (Nutzungen) auf dem Paradeplatz, dem Vorplatz des Karlstorbahnhofes oder im Park können vereinzelt Nachfragen entstehen, die nur mit Hilfe des Parkhauses gedeckt werden können. Zur Abdeckung der regulären Nachfrage ist das Parkhaus jedoch nicht notwendig. Innerhalb des Teilgebiets Campbell Barracks liegt die Stellplatzforderung geringfügig höher als das Stellplatzangebot. Nach der Verkehrsaufkommensberechnung werden jedoch weitaus mehr private Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Abweichungen ergeben sich daraus, dass für einzelne Baufelder konkrete Nutzungsabsichten benannt sind, die in der Verkehrsaufkommensberechnung berücksichtigt werden. Je nachdem wie die tatsächliche Nutzung letztendlich aussieht, kann die Stellplatznachfrage noch variieren. Zu berücksichtigen ist, dass das Stellplatzangebot der Praxishochschule ausreicht aus, um die Stellplatznachfrage zu decken und es ein Überangebot geben wird.

Das Stellplatzangebot auf dem Gelände der Polizei wurde gesondert betrachtet. Der Stellplatznachweis muss durch die Polizei auf Basis der Landesbauordnung erbracht werden. Nach Verkehrsaufkommensberechnung entsteht eine Stellplatznachfrage durch Besucher und Mitarbeiter von 158 Stellplätze. Zusätzlich sind auf dem Gelände der Polizei auch Dienst- und Einsatzfahrzeuge unter zu bringen.

Ein weiteres Angebot ergibt sich durch private, öffentlich nutzbare Stellplätze des Parkhauses und bauordnungsrechtlich nicht notwendiger Stellplätze der Praxishochschule.

Im Konzept werden wohn- und veranstaltungsbezogene sowie betriebliche Maßnahmen empfohlen:

- Einrichtung der privaten Stellplätze nach aktuellem Stand.
- Umsetzung von gewerblichem und wohnstandortbezogenem Mobilitätmanagement. Im Einvernehmen mit den Bauherren sollen Maßnahmen diskutiert und beschlossen werden. Möglichkeiten zur Nachsteuerung sind vorhanden.
- Bereitstellung von Stellplätzen in Baufeldern mit Überangebot. Hierzu sind Regelungen mit den jeweiligen Eigentümern notwendig.
- Eine Bewirtschaftung der öffentlichen Parkflächen und gegebenenfalls die Einrichtung einer Bewohnerparkzone.

6.5 Grünflächen- und Freiflächenkonzeption

Im Plangebiet sind mit dem Paradeplatz sowie dem Park an der Kommandantur zwei große zusammenhängende Frei- und Grünflächen vorhanden. Zum Park an der Kommandantur gehört die Fläche des ehemaligen Check-Point an der Rheinstraße. Der Check-Point soll konzeptionell den Park erweitern. Der Paradeplatz steht mit dem Namensmonument und den Fahnenplatz in seinen jetzigen Außenmaßen denkmalrechtlich unter Schutz. Er soll als öffentliche Freifläche mit einem urbanen Charakter entwickelt werden. Zwischen dem Park an der Kommandantur und dem Paradeplatz soll eine freiräumliche Verbindung hergestellt werden.

Sowohl der Park an der Kommandantur als auch der Paradeplatz sollen planungsrechtlich in ihrer Funktion als Grün- beziehungsweise Freifläche gesichert werden.

Des Weiteren sind die Campbell Barracks historisch geprägt durch die Nord-Süd-Ausrichtung der Hauptgebäude und den dazwischenliegenden großen Freiflächen, die sich aus der Organisation und der Anordnung der funktionalen, hygienischen und luftschutztaktischen Überlegungen bei der Konzeption und Bau der Kaserne ergaben. Aufgrund der denkmalrechtlichen Vorgaben können die Freiräume nicht mit weiteren Hauptgebäuden bebaut werden. Zugleich kann die historische Freiraumverbindung zwischen den beiden nordwestlichen Mannschaftsgebäuden nicht wiederhergestellt, da der von der US-Armee errichtete Mittelbau des sogenannten H-Gebäudes wegen seiner besonderen geschichtlichen Bedeutung ebenfalls denkmalrechtlich geschützt ist.

Als konstituierender Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes soll ein „Loop“ als ein verbindendes Element in das Plangebiet eingeführt werden. Mit dem „Loop“ soll eine um den Paradeplatz führende attraktive Fuß- und Radwegeverbindung entstehen, mit dem die Römerstraße und dem davorliegenden Torhausplatz im Osten mit dem Entwicklungsband und dem Reitplatz im Westen verbunden werden.

Konkrete inhaltliche Aussagen zur Ausgestaltung der Freiräume werden sich auch aus dem Programm „Nationale Projekt des Städtebaus“ ergeben (siehe Kapitel 3.4).

6.5.1 Öffentliche Freiflächen

Insgesamt sollen die im Plangebiet liegenden öffentlichen Freiflächen räumlich als auch thematisch-inhaltlich miteinander mit den oben genannten Elementen Park an der Kommandantur, Paradeplatz, Reitplatz, Torhausplatz, Loop und Entwicklungsband verknüpft werden. Daraus ergibt sich ein System von linearen öffentlichen Freiräumen wie dem Entwicklungsband und der Römerstraße in Nord-Süd-Richtung als auch flächenhaften öffentlichen Freiflächen wie den Plätzen in Ost-West-Richtung.

6.5.2 Private Freiflächen

Private Freiflächen werden auf den privaten Flächen im Umfeld der Gebäude von den jeweiligen Eigentümern zu unterschiedlichen Zwecken genutzt und gestaltet werden. Ziel bei den Mannschaftsgebäuden ist, die Stellplatzanlagen für die Gebäude im Bereich der äußeren Erschließungsstraßen und Eingangsbereichen zu bündeln, damit die zwischen den Mannschaftsgebäuden liegenden Freiflächen möglichst frei von Stellplatzanlagen bleiben und für eine Grüngestaltung zur Verfügung stehen. Bei der Neubebauung mit einem höheren Wohnanteil auf der Ostseite des Entwicklungsbandes werden die Freiflächen einen stärkeren privaten Charakter besitzen.

6.5.3 Kinderspielplätze

Private Kinderspielplätze sind gemäß Landesbauordnung bei Wohngebäuden auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Entsprechende Bauflächen mit Gebäuden, in denen Wohnungen zulässig sind, liegen östlich unmittelbar am Entwicklungsband.

In der Aufgabenstellung zum Projekt „Grünes Band des Wissens“ wurde festgehalten, dass öffentliche Spielflächen mit einer Gesamtfläche von rund 3.000 m² in möglichst großen Teilflächen in die Planung aufzunehmen sind, um eine angemessene Versorgung mit attraktiven und nutzergerechten Spielflächen zu erreichen.

6.5.4 Bäume

Größere Bäume sind vornehmlich im Park und im Umfeld der historischen Mannschaftsgebäude zu finden. Es handelt sich überwiegend um einen älteren Baumbestand. Der Paradeplatz wurde im Zuge der Umgestaltung von 1987 dreiseitig mit einer einreihigen Baumreihe umgeben. Die US-Armee hat bei der Herstellung von Stellplatzanlagen nur rudimentär Baumpflanzungen vorgenommen, so dass diese mit wenigen Ausnahmen baumfrei sind.

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. Bei der Neuanlage von privaten Stellplatzanlagen und bei öffentlichen Stellplätzen und privaten Stellplatzanlagen ist Vorschrift zur Neuanpflanzung von Bäumen vorgesehen.

7 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

7.1.1 Immissionen / Lärm

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde das Büro WSW & Partner GmbH im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Bewertung möglicher Schallschutzmaßnahmen beauftragt. Aufbauend auf diesem Gutachten wurden die Campbell Barracks mit den vorliegenden Nutzungsabsichten gesondert betrachtet, um bereits frühzeitig auf Ebene des Bebauungsplans zu klären, ob die entsprechenden Nutzungen vom Grundsatz her beziehungsweise unter welchen Rahmenbedingungen sie an dieser Stelle möglich sind.

Aus schalltechnischer Sicht wurden folgende Schnittstellen als kritisch bewertet:

- Polizei / südlich angrenzendes vorhandenes reines Wohngebiet
- Parkhaus / nördlich vorgesehene allgemeines Wohngebiet, östlich geplante Mischgebiete und westlich vorhandenes Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“
- Karlstorbahnhof / östlich geplante Mischgebiete und westlich vorhandenes Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“

In einem Schallschutzkonzept werden Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Eine weitergehende Behandlung des Themas erfolgt im Umweltbericht.

8 Begründung der Festsetzungen

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6, 8, 11 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Im GEE 1 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Davon ausgeschlossen sind Spielhallen, Bordelle oder bordellartige Betriebe, Sex-Animierbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird. Einzelhandelsbetriebe sind in den Erdgeschossen der Gebäude bis max. 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. (Stallungen, Reitplatz, Karlstorbahnhof)

Im GEE 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Im GEE 3 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Im GEE 4 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Es ist ein Parkhaus mit 320 Stellplätzen herzustellen.

Begründung

(GEE1) Die Festsetzungen zum GEE1 sichern die Nachnutzung der ehemaligen Stallungen durch die Kreativwirtschaft, der ehemaligen Reithalle durch die Kultureinrichtung Karlstorbahnhof sowie die Art der Nutzungen der geplanten Neubebauung auf dem Reitplatz. Hier können in Ergänzung zur Kreativwirtschaft und der Kultureinrichtung Geschäfts- und Bürohäuser betrieben werden. Die Kultureinrichtung Karltorbahnhof führt Veranstaltungen durch,

die planungsrechtlich eine Festsetzung als Vergnügungsstätte erfordern. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch die Begrenzung von Emissionen werden im Umfeld gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Der Karlstorbahnhof ist mit seinen geplanten Veranstaltungen in das schalltechnische Gutachten berücksichtigt (siehe Kapitel 7.1.1). Bisher nicht berücksichtigte Vergnügungsstätten müssten im Einzelfall nachweisen, dass von ihnen unter Einbeziehung dieser bekannten Immissionen darüber hinaus keine schädlichen Wirkungen ausstrahlen.

Spielhallen, bordellartige und ähnliche Betriebe werden aufgrund der potenziellen Nutzungskonflikte mit den angestrebten Nutzungen des Kultur- und Dienstleistungsbereiches der angrenzenden Wohnnutzung in den Obergeschossen östlich des Entwicklungsbandes, der Nähe zu geplanten Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen und öffentlichen Flächen, die einen hohen Aufenthaltsqualität ausgeschlossen.

Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche je Gebäude wird ermöglicht, dass die Kreativwirtschaft die von ihnen produzierten Waren vor Ort anbieten können und eine Versorgung durch kioskähnliche Betriebe des Gebietes stattfinden kann. Zugleich wird sichergestellt, dass hier kein gesonderter Einzelhandelsstandort aufgebaut werden kann.

(GEe2) Mit den Festsetzungen zum GEe2 werden die gewerblich geprägten Nutzungen einer Neubebauung der südlich der Stallungen gelegenen Bauflächen sowie die gewerbliche Nutzung des zum Entwicklungsband ausgerichteten Geschäftsgebäudes nördlich der Stallungen Bau gesichert. Aufgrund der geplanten angrenzenden Wohnbebauung südlich des Plangebietes sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist in der Regel davon auszugehen, dass von diesen Emissionen ausgehen, wie sie in Mischgebieten üblich sind und es zu keinen wesentlichen Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung kommen wird.

(GEe3) Zulässig sind die Nutzungen wie im GEe2, jedoch ohne die dort aufgeführten Ausnahmen. Geplant ist hier die Unterbringung von Betrieben aus der Kreativwirtschaft. Das Gebäude ist gewerblich zu nutzen. Es können jedoch Ausnahmen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind, zugelassen werden.

(GEe 4) Am Entwicklungsband soll zusätzlich zu der im GEe 2 beschriebenen Nutzung im nahe gelegenen Umfeld der geplanten neuen Wohn- und Geschäftshäusern, der Kultureinrichtung, der Kreativwirtschaft und des Gewerbegebietes Bosseldorn ein privat betriebenes Parkhaus mit 320 Stellplätzen errichtet werden. Die Herstellung eines Parkhauses mit der Anzahl der herzustellenden Stellplätze war Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges. Die Zufahrt zum Parkhaus soll von den nördlich der Stallungen verlaufenden neu zu bauenden Straße zwischen dem Entwicklungsband und dem Bosseldorn erfolgen. Die Lage der Zufahrt ist so gewählt, dass das nördlich geplante angrenzende Wohngebiet am geringsten mit Lärm belastet wird. Das Parkhaus ist insgesamt lärmtechnisch so zu bauen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf das nördliche geplante Wohngebiet ausstrahlen.

Mischgebiet (MI)

Im MI 1 bis MI 4 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Im MI 5 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Begründung

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind die in § 6 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten allgemeinen Nutzungen zulässig. Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, so dass die Erdgeschosszonen der mehrgeschossigen Gebäude gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen untergebracht werden. Diese sind hier in dem geplanten Umfeld weniger störanfällig als Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen. Auch sind gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen städtebaulich öffentlichkeitswirksamen oder sind gar wie bei Gastronomiebetrieben auf Öffentlichkeit ausgerichtet. Der öffentliche Raum kann überall bis zum Gebäude reichen. Wohnnutzungen beanspruchen eine Privatheit, die hier in einem hohen Maß und in einem städtisch geprägten Umfeld ab dem 1. Obergeschoss möglich ist. Durch die drei- bis viergeschossige Bestands- und geplante Bebauung ist gewährleistet, dass ein Mischgebiet entstehen wird.

Im Vergleich zum MI 1 bis MI 4 sind im MI 5 die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus dem Zulässigkeitskatalog herausgenommen, da es sich hier um eine Fläche mit einem Bestandsgebäude zum Übergang zum Polizeigelände handelt, dessen geplanter Nutzungscharakter stärker in den Bereich Büronutzung gehen soll. In der Konzeption sind Wohnungen nur im Dachgeschoss vorgesehen. Um langfristig flexibel auf Veränderungen reagieren zu können, sind weitere Wohnungen im Rahmen eines Mischgebietes zulässig. Der Wohnanteil auf der Fläche darf jedoch den gewerblichen Anteil nicht dominieren.

Ausgeschlossen in allen Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der hier angestrebten Gebietsstruktur widersprechen. Tankstellen sind ausgeschlossen, da es sich hierbei um besonders verkehrsintensive Betriebe handelt und diese nicht in die städtebauliche Struktur mit den denkmalgeschützten mehrgeschossigen Gebäuden einfügt. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da einerseits westlich des Entwicklungsbandes hierfür Flächen zur Verfügung stehen, andererseits Konflikte mit möglichen Wohnnutzungen im gleichen Gebäude vermieden werden.

Sondergebiet (SO - Polizei)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Landespolizei.

Begründung

(SO Polizei) Mit der Festsetzung wird die Nachnutzung von Bestandsgebäuden durch die Polizei des Landes Baden-Württemberg gesichert. Diese will drei Gebäude für ihre Zwecke ertüchtigen und nachnutzen. Es handelt sich um ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, ein ehemaliges Mannschaftsgebäude sowie das 2006 fertig gestellte 4-geschossige NATO-Hauptgebäude. Mit zur Fläche gehört eine Freifläche, auf der eine Erweiterung der Polizei mit einer Neubebauung geplant ist.

Sondergebiet Hochschule (SO - Hochschule)

Im Sondergebiet Hochschule sind Eichrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen, hochschulnahe Einrichtungen, studentisches Wohnen sowie Einrichtungen für soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig. Ausnahmsweise können Büronutzungen auf maximal 40% der zulässigen Geschossfläche im Sondergebiet Hochschule zugelassen werden.

Begründung

Mit der Festsetzung wird die Nachnutzung von Bestandsgebäuden durch eine private Hochschule gesichert. Diese will drei Gebäude für ihre Zwecke zu ertüchtigen und nachnutzen. Es handelt sich um ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, ein ehemaliges Mannschaftsgebäude und das Torhausgebäude. Im Torhausgebäude soll der Lehrbetrieb und die Verwaltung untergebracht werden. Im Dachgeschoss des Torhausgebäudes und dem ehemaligen Mannschaftsgebäude sollen Studenten und Bedienstete untergebracht werden.

Gesichert wird zudem die Unterbringung einer geplanten Kindertagesstätte im ehemaligen Wirtschaftsgebäude. In der Kindertagesstätte sollen Kinder von Eltern der privaten Hochschule untergebracht werden als auch Kindern außerhalb der Hochschule zur Verfügung stehen.

Während der Aufbauphase dieses neuen Standortes der privaten Hochschule werden nicht alle zur Verfügung stehenden Räume und Flächen genutzt werden. Damit die Räume nicht leer stehen, können sie an gewerbliche Nutzer vermietet werden. Hierbei sichert die Beschränkung auf maximal 40% der Geschossfläche der insgesamt im Sondergebiet zur Verfügung stehenden Flächen, dass im Vordergrund in dem Sondergebiet die Hochschulnutzung steht. Es ist davon auszugehen, dass Büronutzungen verträglich mit dem Hochschulbetrieb sind.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Durch Planeinschrieb sind in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowohl die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen in den Teilgebieten begrenzt.

Grund- und Geschossflächenzahl

In den Teilgebieten GEe 1 und GEe 4 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

In den Sondergebieten „Polizei“ und „Hochschule“ kann die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht anzurechnen.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl wird bei den denkmalgeschützten Gebäuden der Bestand gesichert. Die Zahlen berücksichtigen die Möglichkeit, an den Gebäuden Anbauten auf den festgesetzten Flächen gemäß dem Gestaltungshandbuch zu den denkmalgeschützten Gebäuden der Campbell Barracks vorzunehmen. Die jeweilige Grund- und Geschossflächenzahl ist hierbei auf die jeweiligen Bauflächen abgestimmt und variiert je nach dessen Größe. Die in § 17 der BauNVO definierten Obergrenzen zur Grund-

und Geschossflächenzahl werden für die Flächen mit denkmalgeschützten Gebäude für Mischgebiets-, Gewerbe- und Sondergebietsfläche nicht ausgeschöpft, da die großzügigen freien Zwischenräume zwischen den Gebäuden aus denkmalrechtlichen Gründen nicht bebaut werden können.

Für die Sondergebiete „Polizei“ und „Hochschule“ wird ermöglicht, dass die Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf bis zu 0,8 ausgenutzt werden kann, um oberirdische Stellplätze auf den Flächen unterbringen zu können. Die US-Armee hatte bereits einen großen Flächenanteil zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt. Die südwestliche Fläche des Sondergebietes Polizei wird als Erweiterungsfläche für einen Neubau vorgehalten. Die Fläche hat eine Größe von rund 6.920 m². Mit der Festsetzung einer Baumassenzahl kombiniert mit einer maximalen Höhe für Gebäude wird ermöglicht, dass bei einer Regelgeschosshöhe von 3,5 m eine Bruttogeschossfläche von rund 12.450 m² in dem durch Baugrenzen gebildeten Baufenster untergebracht werden kann.

Ein Neubau von Gebäuden soll auf den Wettbewerbsflächen zum wettbewerblichen Dialog beidseits des Entwicklungsbandes sowie auf der Freifläche des Polizeigeländes erfolgen. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen ermöglichen das Wettbewerbsergebnis des wettbewerblichen Dialoges entlang des Entwicklungsbandes umzusetzen. Zielsetzung ist hier ein urbanes und gemischtes Stadtquartier zu schaffen. Dieses bedarf einer ausreichenden Dichte, damit städtische Räume entstehen können, bei denen die unterschiedlichen Nutzungen der Baublöcke jeweils aufeinander Bezug nehmen können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Grund- als auch Geschossflächenzahl maßgeblich von der Grundstücksgröße abhängig sind. Auf dem mittleren Baufeld zwischen dem Parade- und Reitplatz wird die Obergrenze für Mischgebiete um 0,25 überschritten, um auf dieser Achse städtebaulich das oben genannte Ziel eines urbanen und gemischten Stadtquartiers zu erreichen. Die Stellplätze für die Bewohner und Nutzer sollen dabei bei den Neubauf Flächen in Tiefgaragen untergebracht werden. Um in den Innenbereichen von Baublöcken eine Unterbauung dieser mit Tiefgaragen zu ermöglichen, sind die unterbauten Flächen gemäß § 19 Absatz 4 der BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Damit wird vermieden, dass die Vorzonenbereiche und Innenhöfe frei von Stellplatzanlagen bleiben können.

Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1-4), die Mischgebiete (MI 1-5) und die Sondergebiete (SO Polizei, SO Hochschule) ist die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse durch Planeinschrieb begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen für die Neubauf Flächen ist durch Planeinschrieb begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird bei den denkmalgeschützten Gebäuden der Bestand auch in seinen baulichen Höhen gesichert. Aufgrund der Denkmale ist davon auszugehen, dass nur im geringfügigen Umfang Anbauten vorgenommen werden.

Bei den Flächen, auf denen neue Gebäude errichtet werden können, erfolgt neben der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine Festsetzung zur maximalen Höhe der Gebäude, um die Höhenentwicklung klar zu bestimmen. Die Festlegung der Höhenentwicklung

erfolgt in Anlehnung an die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude und dem Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges. Die Festlegung der Höhe gewährleistet, dass auch bei Einhaltung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse die neuen Gebäude Rücksicht auf die denkmalgeschützten Gebäude im Rahmen der Aufgabenstellung zum wettbewerblichen Dialoges hinsichtlich der Höhenentwicklung nehmen.

Bei der Neubaufäche auf der Sondergebietsfläche Polizei ermöglicht die Höhenfestsetzung ein Bürogebäude mit bis zu 5 Geschossen zu erstellen. Ohne eine Höhenbeschränkung wäre bei alleiniger Festsetzung einer Baumassenzahl, auch in Verbindung mit einer Festsetzung zur Zahl der Geschosse, die Gesamthöhe des Gebäudes städtebaulich nicht ausreichend definiert. Die Höhenfestsetzung orientiert sich hierbei an die Gebäudehöhen der ehemaligen Mannschaftsgebäude bzw. das 2006 fertig gestellte NATO-Gebäude.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Neubauten ist innerhalb dieses ebenen Geländes die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße anzunehmen. Die festgesetzten Höhen wurden mit Bezug auf das Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges hierbei auf 0,5 m aufgerundet, da eine genauere Festlegung nicht verhältnismäßig mit Bezug auf ihre städtebauliche Wirkung notwendig ist.

8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

An den denkmalgeschützten Gebäuden 8, 12, 14, 13 und 15 ist jeweils ein kubischer Anbau ohne Dachüberstand als Stahl-/Glaskonstruktion im Farbton DB 703 mit Gründach zulässig, nicht jedoch als Abstell- und Technikraum und nicht in Kronentraufbereichen von Bäumen. Der Anbau darf maximal 13 m lang, 7 m tief und 4 m hoch sein. Der Anbau kann entweder an den Westseiten der Gebäude 8, 13, 14 und 15 mit einem Abstand von mindestens 3 m von den jeweiligen Kopfseiten der Gebäude oder an den Ostseiten der zum Paradeplatz ausgerichteten Gebäudeteile der Gebäude 8, 12, 13, 14 und 15 mit einem Abstand von mindestens 3 m von den Kopfseiten der Gebäude bis zu den nächstgelegenen Treppenhäusern errichtet werden. An der Westseite des Gebäudes 12 ist zum Gebäude 12M beziehungsweise zur südlichen Gebäudekopfseite ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

An den denkmalgeschützten Gebäuden 8, 12, 14, 13 und 15 ist auf den zum Paradeplatz ausgerichteten Seiten der Kopfgebäude Terrassen mit einer maximalen Tiefe von 10 m und einer maximalen Breite von 28 m auf Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes zulässig, wobei ein Abstand von der gedachten zentralen Längsachse der Gebäude von 14 m nicht überschritten werden darf. Die Terrassen dürfen dabei um 3 m von den Gebäudeseiten der Kopfgebäude zurückspringen. Zudem sind Terrassen innerhalb der zuvor definierten Flächen zu Anbauten zulässig.

An der Westseite des denkmalgeschützten Gebäudes 7 dürfen zwischen zwei Treppenhäuser bzw. einem Treppenhaus und dem Tordurchgang gelegen Terrassen mit einer maximalen Länge von 12 m und einer maximalen Tiefe von 6 m auf Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes errichtet werden.

An den Westfassaden der denkmalgeschützten Gebäude 8, 9, 13, 14 und 15 sind maximal 5 m lange und 2 m tiefe Balkone einschließlich der Konstruktion zulässig. Die Balkone sind in eine Regalstruktur einzubinden. Die Balkone müssen einen Mindestabstand von den Gebäudeseiten der Kopfbauten einhalten und es ist eine zentrale Achse mit einer Mindestbreite von 8 m frei zu halten. Die Balkone sind entweder in allen Geschossen zu realisieren oder mindestens vom obersten Geschoss abwärts. Balkone dürfen nicht mit Anbauten überlagert werden.

Von den Festsetzungen zu den denkmalgeschützten Gebäuden können von der Denkmalbehörde abweichende Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

Begründung

Die denkmalgeschützten Gebäude der Campbell Barracks sind mit Baugrenzen umfahren, so dass geschlossene Umringe um die Bestandsgebäude gebildet werden. Nicht in die Umringe eingeschlossen sind durch die US-Armee eingebauten technischen Anbauten. Die technischen Anbauten der US-Armee an den denkmalgeschützten Gebäuden sollen insgesamt entfernt werden. Eine Ausnahme bildet das Gebäude der ehemaligen Reithalle. Hier sind die Anbauten mit dem Back-Stage-Bereich und Nebenräumen in das Nachnutzungskonzept der Kultureinrichtung Karlstorbahnhof eingebunden. Der zum Reitplatz ausgerichtete Huebner-Vorbau vor dem Gebäude der ehemaligen Reithalle soll abgerissen werden. Die Eingangssituation zum Karlstorbahnhof soll gegenüber dem Huebner-Vorbau in verkleinerte Form neu gestaltet werden. Die Baugrenzen bestimmen zweidimensional den maximalen Umfang des neuen Vorbaus. Ebenfalls mit Baugrenzen umgrenzt sind die im Park liegende Kommandantur sowie das nicht denkmalgeschützte Eddy-Haus. Die entstehungszeitlichen und denkmalgeschützten Gebäude werden somit durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert.

Gemäß dem mit der Denkmalpflege abgestimmten Gestaltungshandbuch zu den Campbell Barracks sind an einigen denkmalgeschützten Gebäuden in einem definierten Umfang Anbauten, Balkone sowie Terrassen zulässig. Die Flächen hierzu sind als textliche Festsetzung definiert. Die zu erhaltenden Bäume in den Bereichen für Anbauten, Balkone sowie Terrassen sind vorrangig zu behandeln. Grundsätzlich bedürfen alle Baumaßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden eine denkmalrechtliche Genehmigung. Insgesamt gilt, dass das Gestaltungshandbuch keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ersetzt. Im denkmalschutzrechtlichen Verfahren und den damit verbundenen Einzelfallentscheidungen können jederzeit zusätzliche Auflagen oder Modifizierungen des Handbuchs erfolgen.

Für die am Entwicklungsband liegenden Flächen wurde ein wettbewerblicher Dialog durchgeführt. Die aus dem Dialogergebnis vorgesehenen Flächen für den Neubau von Gebäuden werden durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt. Mit der Festsetzung von Baulinien auf den Wettbewerbsflächen zum wettbewerblichen Dialog werden die städtebaulich wichtigen Raumkanten betont, die mit einer Neubebauung beidseits des Entwicklungsbandes betont werden sollen. Hierzu gehören auch die gegenüber den Stallungen liegenden Flächen, die Raumkanten in Verlängerung der Mannschaftsgebäude, auf dem Reitplatz und die Durchwegung zum Paradeplatz. Für die städtebaulich nicht so bedeutsamen Räume werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die Polizei plant neben der kurzfristigen Nachnutzung von drei Bestandsgebäuden im Südosten des Plangebietes mittel- bis langfristig die bisher unbebaute Fläche westlich des im Jahr 2006 bezogenen neuen NATO-Gebäudes mit einem Erweiterungsbau zu bebauen. Die hierfür zur Verfügung stehenden Flächen sind mit Baugrenzen umrandet. Mit der Festsetzung eines Baufensters auf einer bisher unbebauten Fläche auf dem Polizeigelände erhält diese die Möglichkeit, sich baulich zu erweitern.

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze sind im Plangebiet in den nicht überbaubaren nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Flächen und nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen und der Parkgarage sind nur in den Gebäuden der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m einschließlich einer Filter- und Drainageschicht zu überdecken, zu begrünen beziehungsweise im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m vorzusehen.

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 Hauptgebäuden zugelassen werden.

Begründung

Stellplätze sollen im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen nur auf den dafür definierten Flächen untergebracht werden. Die ausgewiesenen Stellplatzflächen binden auf kurzem Weg an die Erschließungsstraßen an. Unnötige Verkehre werden im Plangebiet vermieden. Zudem werden die Fahrzeuge gebündelt untergebracht. Dadurch können die anderen Freiflächen frei von parkenden Fahrzeugen gehalten werden, wodurch die Freiräume eine höhere Aufenthaltsqualität erlangen. Der offene Charakter des Gebietes kann dadurch unterstrichen werden. Ausgenommen sind hiervon Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen. Unabhängig hiervon können auf den Neubaufächen Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie eine Parkgarage hergestellt werden.

Die Begrünung von Tiefgaragen trägt zu einer Verbesserung der Kleinklimas und zur Regenrückhaltung bei. Zugleich erhalten die Flächen eine höhere Aufenthaltsqualität. Die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen von Tiefgaragen gewährleistet, dass diese nur an den städtebaulich und verkehrlich sinnvollen Stellen eingerichtet werden. Die anderen Räume vor Gebäuden bleiben frei von solchen Anlagen.

Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den Gebäuden vorzusehen. Ihre Anordnung ist auch auf den nicht überbaubaren Flächen in den Innenhöfen zulässig. Die Bereiche zwischen den öffentlichen Flächen und den Gebäuden bleiben dadurch von Nebenanlagen frei und stören nicht das städtebauliche Bild. 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 dann in den seitlichen Abstandsflächen von den Hauptgebäuden zugelassen werden.

8.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Begründung

Zu den Verkehrsflächen ohne weitere Zweckbestimmung gehören die notwendigen Erschließungsflächen. Je nach Funktion der Erschließungsflächen gehören dazu die Fahrbahnen, Stellplätze, Rad- und Fußwege.

Zum einen werden die bestehenden notwendigen Erschließungsflächen insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes weiterhin genutzt. Dort wo es notwendig ist, erfolgt unter Beibehaltung der Linienführung eine Neudimensionierung der Straßenquerschnitte. Zum anderen sind es neue Erschließungsflächen, die im Zuge der Neuordnung der Flächen im westlichen Teil des Plangebietes neu gebaut werden. Hierzu gehört die im Entwicklungsband liegende Straße, mit dem das Plangebiet an die Zengerstraße im Norden. Perspektivisch soll das Entwicklungsband bis zur Sickingenstraße im Süden an das bestehende Verkehrsnetz angebunden werden. Der Straßenquerschnitt wird so dimensioniert, dass dort auch ein Busverkehr möglich ist. Zudem sind Flächen für eine von Nord nach Süd führende Radverkehrsachse und Fußwege unterzubringen. Neu hergestellt werden nördlich und südlich an den Stallungen angrenzend neue Straßen, um das Gewerbegebiet Bosseldorn an die Campbell Barracks anzuschließen und zugleich die neu zu bebauenden Gewerbeflächen im Süden beziehungsweise die Parkgarage nördlich der Stallungen mit zu erschließen.

Als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden gesonderte Rad- und Fußwege sowie städtisch geprägt Plätze festgesetzt. Zu den städtisch geprägten öffentlichen Plätzen gehören der Reitplatz und der Torhausplatz. Um den Paradeplatz führt als „Loop“ ein breiter Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsqualität, der an das Entwicklungsband anbindet. Dieser hat für den motorisierten Verkehr keine Erschließungsfunktion und erhält daher diese besondere Zweckbestimmung. Es soll nur für gesonderte Fahrzeuge wie Rettungsdienste, Müllabfuhr und Lieferwagen zugänglich sein. Zudem führt zentral in der Mittelachse vom Paradeplatz ein Fuß- und Radweg zum Reitplatz mit der dort geplanten Kultureinrichtung Karlsruhbahnstation.

Westlich der denkmalgeschützten Mauer an der Römerstraße soll ein Fußweg neu angelegt werden, um ein adäquates Rad- und Fußweg beidseits der Römerstraße zu schaffen.

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Funktion und ihrer Dimensionierung so abgegrenzt, dass alle Gebäude und Freiflächen ausreichend erschlossen und in das angrenzende Verkehrsnetz eingebunden sind. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird neben dem allgemeinen Verkehrsnetz für alle Verkehrsteilnehmer zusätzlich gesonderte Fuß- und Radwege angeboten. Ihre Lage ist so gewählt, dass für Radfahrer und Fußgänger kurze Wege ermöglicht werden, zugleich in den Räumen die Aufenthaltsqualität aufgrund des Fehlens eines allgemeinen individuellen motorisierten Verkehrs gesteigert wird. Mit den gesonderten Rad- und Fußwegen werden auch die öffentlichen Plätze Torhausplatz, Paradeplatz und Reitplatz für Fuß- und Radfahrer verknüpft. Zudem soll eine Verbindung Richtung Sickingenstraße östlich des Gebäudes 16 hergestellt werden. Mit der Festsetzung der Plätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird deutlich, dass diese nicht dem allgemeinen Verkehr zugänglich sein sollen.

Die von Norden und Süden zum Loop führenden Straßenverkehrsflächen sowie der erste an der Römerstraße gelegene Abschnitt südlich des Torhausgebäudes werden mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche festgesetzt, da hier neben den im Absatz zuvor genannten Verkehrsteilnehmern die Verkehrsflächen auch den anliegenden Gebäuden als Pkw-Zufahrten dienen. Eine darüberhinausgehende allgemeine Erschließungsfunktion sollen die Flächen nicht erhalten. Eine besondere Gestaltung wird die zwischen den Gebäuden 3 und 8 liegende Straßenverkehrsfläche erhalten, die im Rahmen des Projektes „Grünes Band des Wissens“ festgelegt werden soll.

8.1.6 Versorgungsflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Die durch Planeinschrieb auf den Versorgungsflächen festgesetzten Anlagen für die Verteilung von Strom sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

Begründung

Im Zuge der Umstellung des Netzes von 6KV auf 20 kV beabsichtigen die Stadtwerke Heidelberg als Strom-Versorgungsträger, einige der von der US-Armee gebauten Trafostationen nach zu nutzen. Zudem werden neue Standorte für Trafostationen benötigt. Diese Flächen werden neu zu verlegenden Versorgungsleitungen und einem Leitungsschutzstreifen entsprechend festgesetzt, um die Versorgung des Gebietes mit Strom zu sichern. Da Bestandsnetz ist in einem Beiplan dargestellt. Teile des Bestandsnetzes einschließlich Trafostationen werden nachgenutzt. Die Flächen der im Endausbau nicht mehr benötigten Trafostationen werden nicht gesichert, sondern anderen Nutzungszwecken zugeführt. Hierzu gehören auch die für eine zwischenzeitliche Nutzung vorgesehene Bestandsstationen. Bis zur Inbetriebnahme der Neubau-Infrastruktur werden jedoch Bestandsanlagen und -leitungen zur Deckung von kurzfristigen Bedarfen weiterhin betrieben. Auf die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) wird hingewiesen.

8.1.7 Öffentliche Grünflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen „Park“ und „Paradeplatz“ sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche „Park“ stehenden Gebäude sind kulturelle und soziale Anlagen einschließlich Flächen dazugehöriger Nebenanlagen zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche „Paradeplatz“ ist eine Außengastronomie zulässig.

Begründung

Der baumbestandene Park mit dem Eddy-House und der denkmalgeschützten Kommandantur werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um diesen mit dem Parkcharakter zu sichern. Mit zur Parkfläche gehört die Fläche des an der Rheinstraße gelegenen ehemaligen Check-Points der US-Armee. Diese Fläche wird der Parkfläche mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche zugeschlagen. Sie erhält das Symbol „Parkanlage“. Mit diesem Symbol wird unterstrichen, dass der Charakter der Flächen sowohl öffentlich zugänglich als auch eine von großkronigen Bäumen bestimmte Gebietskulisse erhalten bleibt.

Die beiden in der Parkfläche liegenden Gebäude werden mit Baulinien umfahren, um sie als bauliche Anlagen in ihrem Bestand zu sichern. Eine konkrete Nutzungszuweisung des Parkes, der Art der Umnutzung des Check-Points so der beiden Bestandsgebäude werden im Rahmen als „Nationales Projekt des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ festgelegt. Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eine entsprechende Nutzung auch der Gebäude ab. Zu den Zielen der Aufgabenstellung zu dem Projekt wurde definiert, dass öffentliche Spielflächen mit einer Gesamtfläche von rund 3.000 m² in möglichst großen Teilflächen in die Planung zu dem Projekt aufzunehmen sind, um eine angemessene Versorgung mit attraktiven und nutzergerechten Spielflächen zu erreichen. Die Kommandantur als auch das Eddy-Haus sollen in diesem Park integriert und

ein sozio-kulturelle Nutzung aufnehmen, die mit den Festsetzungen zu den Gebäuden abgesichert werden. In der Kommandantur soll ein Mark Twain Center für transatlantische Beziehungen eingerichtet werden. Zu den Einrichtungen gehören auch die notwendigen Nebenanlagen der Gebäude wie Stellplätze, Zuwegungen und Außenanlagenflächen. Es sollen nur für die im Park liegenden Einrichtungen die dafür notwendigen Stellplätze flächenschonend hergerichtet werden.

Neben dem grünen Park mit der Kommandantur ist der rund 1 Hektar große Paradeplatz ein wichtiger Freiraum für die Südstadt, der zivil nachgenutzt wird. Im Vordergrund der Festsetzung des Paradeplatzes als öffentliche Grünfläche steht diesen vom Charakter her als Freifläche zu sichern. Leitidee ist, dass ausgehend vom Paradeplatz mit den ihn umgebenden Nutzungen ein ganztagig belebter Stadtraum entsteht. Diese Freifläche soll unterschiedlichen freiräumlichen Nutzungen zur Verfügung stehen und frei von festen Bauten bleiben. Grundsätzlich zulässig ist jedoch die Einrichtung einer Außengastronomie. Eine konkrete Nutzungsfestlegung innerhalb der Nutzung als öffentliche Grünfläche erfolgt im Rahmen des Projektes „Grünes Band des Wissen“ (siehe Kapitel 3.4). In die Nutzungskonzeption sind das denkmalgeschützte Namensmonument und der Fahnenplatz zu beachten.

8.1.8 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten öffentlichen Flächen ist zur Versickerung zu bringen.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Undurchsichtige Dachflächen der Flachdächer sowie flachgeneigte mit einem Neigungswinkel bis zu 5 Grad über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung von Solaranlagen erforderlich ist.

Dachflächen der Grundstücke auf denen aufgrund einer vollständigen flächigen Bebauung einschließlich von Tiefgaragen eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind mit einem Retentionsdach mit einem Abflussbeiwert von 0,2 oder kleiner zu versehen.

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als durchlässig werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn eine breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

Begründung

Gesetzliche Grundlage für die Versickerung sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und landesrechtliche Vorgaben. Durch diese erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser soll danach grundsätzlich ortsnah versickert werden, soweit dies schadlos erfolgen kann und weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentliche Vorschriften entgegenstehen. 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, zum Beispiel von privaten, nicht zu gewerblichen Zwecken genutzten Dach- und Hofflächen, wenn die Regeln 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. Empfohlen wird die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik zur Bewässerung von begrünten Flächen. Zur Konversionsfläche Südstadt wird ein Regenwasserentwässerungskonzept erstellt, das unterschiedliche Vorschläge zur Versickerungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen macht und diese in ihrer Dimensionierung darstellt. Es befindet sich derzeit noch in der Abstimmung.

Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube auf der südlichen Sondergebietsfläche der Polizei ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in zentralen Anlagen nicht möglich.

Da Dachflächen sich zugleich eignen, hier Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Ressourcen wie Solarthermie- oder Fotovoltaikanlagen unterzubringen, können bis zu 40% der Flächen mit diesen Anlagen überbaut werden. Die Solaranlagen sind dabei aufzuständern (siehe gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung). Ein positiver Effekt ist, dass die Wirkungsgrade von speziell auf Gründächern ausgerichteten Solaranlagen durch die darunterliegenden kühlenden Gründächer erhöht werden, so dass der maximal zulässige Flächenanteil nicht ausgeschöpft werden muss.

8.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu zugunsten von Radfahrern belastet.

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der BImA belastet. Die Flächen sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen.

Begründung

Die mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer belastete Flächen sollen öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen auch über private Flächen ermöglichen. Damit wird die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer erhöht.

Bei der Verbindung vom Torhaus- zum Paradeplatz wird der bestehende Durchgang durch das Gebäude, das auf einer privaten Baufläche steht, einschließlich des Anschlusses an die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Der Durchgang durch das Torhausgebäude hatte bereits während der militärischen Nutzungen als markantes Eingangstor einen öffentlichen Charakter. Ein Interesse, die belastete Flächen auch für den motorisierten Verkehr zu öffnen, besteht nicht. Das bestehende Netz öffentlicher Straßen ist ausreichend und die Fuß- und Radwegeverbindung würden an Qualität verlieren.

Die zentrale Fußwegeverbindung zwischen dem Paradeplatz und dem Entwicklungsband, die hier als öffentliche Fläche festgesetzt ist, wird mit einem Wegerecht für Fußgänger bis an die Baugrenzen der Neubebauung belastet. Fußgängern wird ermöglicht, einen breiten Korridor nutzen zu können, der dadurch auch frei von Einfriedungen und Nebenanlagen bleibt.

Städtebaulich wird ein direkter Übergang zu den angestrebten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen der Erdgeschosszonen der Neubebauung abgesichert.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sichern die unterhalb der Oberfläche liegenden leitungsgebundenen Medien auf den privaten Flächen für Strom, Wasser, Abwasser und Fernwärme, die neu geplant sind oder bisher nicht dinglich gesichert wurden und die für die Erschließung des Gebietes notwendig sind. Dazu sollen auch die bereits mit einem Wege-recht belasteten Flächen genutzt werden, das sie neben den öffentlichen Flächen zusätzlich kurze Verbindungen darstellen. Wie bei den Wegerechten müssen sie jederzeit zugänglich sein. Baumpflanzungen sind nicht möglich, da eindringende Wurzeln in die Leitungen schädigen können. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die die Beachtung der Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg.

Am südlichen Randbereich des Plangebietes sowie am westlichen Randbereich zum Bosseldorn wird mit Verknüpfung an die Versorgungsfläche für Fernmeldeeinrichtung mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen Leitungsrecht mit Schutzstreifen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Anpflanzungen vorgenommen werden, die den Betrieb oder deren Unterhaltung der technischen Anlage beeinträchtigen oder gefährden könnten. Es besteht eine Freihaltungspflicht. Das Leitungsrecht ist dinglich gesichert. Die Festsetzung dient deklaratorischen Zwecken, da die Nutzungsberechtigte im Allgemeinen nicht in Baugenehmigungserfahren eingebunden ist.

8.1.10 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Bereiche von Ein- und Ausfahrten für Tief- und Hochgaragen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Begründung

Die denkmalgeschützte Mauer entlang der Römer- und Rheinstraße ist mit Ausnahme einiger Stellen als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um dem Denkmalschutz zu entsprechen. Innerhalb der geöffneten Bereiche ist es möglich, neue Ein- und Ausfahrten in die Mauer einzufügen, um die dahinterliegenden Flächen kleinteiliger zu erschließen, da die Campbell Barracks nicht mehr militärisch sondern nunmehr von mehreren unterschiedlichen Nutzer zivil genutzt wird.

Die festgelegten Bereiche für Tief- und Hochgaragen gewährleistet, dass die Zu- und Abfahrten nur an den städtebaulich und verkehrlich sinnvollen Stellen hergestellt werden.

8.1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in den Beiplänen 1 und 2 eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 (DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016), Tabelle 7 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe auch nachfolgende Tabelle.

Beiplan 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Beiplan 2 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Der angegebene Lärmpegelbereich gilt für alle Fassaden, die in diese Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze bzw. Baulinie.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	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]	[dB]
LPB I	bis 55	35	30	-
LPB II	56 bis 60	35	30	30
LPB III	61 bis 65	40	35	30
LPB IV	66 bis 70	45	40	35
LPB V	71 bis 75	50	45	40
LPB VI	76 bis 80	**	50	45
LPB VII	> 80	**	**	50

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche, „maßgeblicher Außenlärmpegel“ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1: 2016, Tabelle 7 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren 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 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden und dessen Fassaden im Lärmpegelbereich III und mehr liegen, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Dies gilt für alle Fassaden, für die im Plan schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf Lärmpegelbereiche angegeben werden. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) nachts eingehalten wird.

Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen für

Mischgebiete	50 dB(A)
Sondergebiete Hochschule	50 dB(A)
Eingeschränkte Gewerbegebiete	55 dB(A)

Insofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

Parkhaus

Das im GEe 4 festgesetzte Parkhaus ist bis auf die Ein- und Ausfahrt geschlossen und überdacht auszuführen. Die Parkgarage erhält ein Dach und die Fassaden werden geschlossen ausgeführt. Das mindestens erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile beträgt 22 dB, das mindestens erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß des Daches 26 dB. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den maßgeblichen vorhandenen, planungsrechtlich zulässigen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017 eingehalten werden.

Begründung

Während beim Verkehrslärm am Tag die Römerstraße die Hauptlärmquelle darstellt, ist in der Nacht die westlich gelegene Schienenstrecke pegelbestimmend. Da diese auf die eingeschränkten Gewerbegebiete westlich des Entwicklungsbandes aufschlagen, sind die hier ermittelten hohen Pegel jedoch nicht beurteilungsrelevant.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden 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 sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

Hinsichtlich Gewerbelärm wirken die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich „Im Bosseldorn“ auf das Plangebiet ein. Im Plangebiet selbst und auch in seiner Umgebung sind Flächen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und unterschiedlichem Emissionsverhalten vorhanden beziehungsweise geplant, die unterschiedliche Einwirkungsbereiche aufweisen. Durch die vorgesehene Nutzungsgliederung mit Sondergebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten wird städtebaulich eine Gliederung des Gebietes erreicht. Eine abschließende Dimensionierung ist jedoch erst möglich, wenn die Nutzungsintensität und Nutzungszeiten bekannt sind. Auch hinsichtlich der in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 möglicherweise zur Realisierung kommenden Vergnügungsstätte (Karlstorbahnhof) wird eine überschlägige schalltechnische Beurteilung vorgenommen.

In einem Schallschutzkonzept werden Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Maßnahmen sind erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der vorliegenden Situation zu wahren und unter Betrachtung der bekannten Planungen auf den noch nicht überplanten Konversionsflächen nördlich und südlich des Plangebietes zu sichern. Neben dem planerischen Mittel der Nutzungsgliederung sind weitergehende passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um dieses zu erreichen. Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen des Gutachtens werden als textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

8.1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen mit der Pflanzqualität: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu ersetzen. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und die zusätzlichen Hinweise der RAS – LP4.

Baumpflanzungen entlang Straßen und öffentlichen Flächen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume entlang der gekennzeichneten Straßen 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 mindestens 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e. V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig.

Baumpflanzungen auf privaten Flächen und Stellplatzflächen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume sind als Hochstamm mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Laubbäume - Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe oder Obstbäume, 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, mit Ballen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig.

Auf den gekennzeichneten Stellplatzflächen sind die in der Tabelle „Pflanzliste Bäume“ genannte Anzahl von Bäumen in den Teilgebieten Hochstamm mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Laubbäume - Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe oder Obstbäume, 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, mit Ballen.

Stellplatzfläche	Anzahl Bäume
St (MTC)	8
St (HS 1)	12
St (HS 2)	14

Tabelle Pflanzliste Bäume

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

Tabelle Pflanzliste (nicht abschließend)**Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung**

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer platanoides (spec.)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Castanea sativa	Eskkastanie
Celtis australis	Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Gingko biloba (nur männlich)	Gingko
Gleditsia triacanthos	Lederhüsenbaum
Juglans regia	Nussbaum
Liriodendrom tulipifera	Tulpenbaum
Pinus sylvestris	Kiefer
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus spec.	Ulme in Arten und Sorten

Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer campestre (spec.)	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Albizia julibrissin	Seidenakazie
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna / laevigata	Weiß- / Rotdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus	Apfel
Morus alba	Maulbeerbaum
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Sorten
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Pyrus spec.	Birne in Arten und Sorten
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Ulmus spec.	Ulme in Arten und Sorten

Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, zum Beispiel:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buddleja davidii	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Deutzia magnifica	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Hamamelis mollis	Zaubernuss
Hydrangea	Hortensie
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Magnolia	Magnolie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina / rubiginosa	Wildrose
Salix spec	Strauchweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
"Veitchii" / "Engelmanii"	

Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

Actinidia argute	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis spec	Waldrebe
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung:	Stammumfang: 20-25 cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm
Bäume 2. Ordnung:	Stammumfang: 14 – 16 cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm
Obstbäume:	Stammumfang 10 – 12 cm, Hochstamm
Sträucher:	Höhe beim Pflanzen: 60- 100 cm

Begründung

Im Bebauungsplan sind die vorhanden wertvollen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Sie prägen zusammen mit den Gebäuden und Freiflächen das Ortsbild und erfüllen für das Gebiet ökologische und kleinklimatische Funktionen. Damit die Baumstandorte auch bei einem Verlust der Bäume als solche erhalten bleiben, sind in diesem Fall Nachpflanzungen mit entsprechenden Pflanzqualitäten vorzunehmen, um die vorhandene Grünkulisse auch langfristig zu erhalten.

Zusätzlich sind neue Bäume entlang von Straßen und Stellplatzanlagen zu pflanzen. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen von neu herzustellenden Straßen ist die Durchgrünung mit Bäumen ein Bestandteil der Gesamtkonzeption. Hierbei soll insbesondere das Entwicklungsband hervorgehoben werden. Baumpflanzungen entlang von Straße tragen zu einer Gliederung des Straßenraum und einer besseren Aufenthaltsqualität bei. Eine Begrünung der Stellplatz-

anlagen mit Bäumen vermindert das Aufheizen der versiegelten Flächen und der abgestellten Fahrzeuge. Gleichzeitig trägt die Begründung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Um eine gewisse Flexibilität bei den nachfolgenden Ausführungsplanungen zu erhalten, können Bäume in einem Abstand von 5 Metern vom festgesetzten Standort gepflanzt werden. Das Grundgerüst von zu pflanzenden Bäumen bleibt erhalten.

Die Festsetzung der Pflanzqualität entspricht der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg. Die Pflanzqualität sichert, dass neu anzupflanzende Bäume auch bei einem Verlust von Altbäumen möglichst schnell ihre Funktion erfüllen.

Bestehende Laubbaumarten im Geltungsbereich können bei Neupflanzungen verwendet werden. In der Anlage zum Umweltbericht ist eine Pflanzenliste mit weiteren Arten beigefügt. Sie beinhaltet Arten, die bei sommerlicher Überhitzung standortgerecht sind.

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

8.1.13 Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB)

Die belasteten Böden der gekennzeichneten Altlastfläche sind fachgerecht zu entsorgen.

Begründung

Beim Paradeplatz wurden bei Arsen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden/Mensch für Park-/Freizeitanlagen und Industrie/Gewerbe um mehr als das doppelte überschritten. Nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung handelt es sich hier um eine schädliche Bodenveränderung. Es ist ein Bodenaustausch der belasteten Böden erforderlich, um eine uneingeschränkte Nutzung des Paradeplatzes zu gewährleisten. Der Bodenaustausch ist aufgrund der Wasserlöslichkeit des Arsens auch im Sinne des Grundwasserschutzes erforderlich.

In den gesamten Campbell Barracks wurden Auffüllschichten angetroffen. In der Auffüllschicht wurden zum Teil hohe Konzentrationen an den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen in den untersuchten Mischproben ermittelt. Aufgrund der heutigen Nutzung und der bisher bekannten zukünftigen Nutzung werden diese Bodenbelastungen nicht als altlastenrelevant eingestuft, da keine Gefährdung der Schutzgüter Boden/Mensch und Boden/Grundwasser besteht. Nutzungsänderungen z. B. in Kinderspielflächen können eine andere Bewertung zur Folge haben. Die gesamte Fläche der Campbell Barracks unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

Des Weiteren erstreckt sich im südöstlichen Bereich auf dem zukünftigen Gelände der Polizei eine verfüllte Kiesgrube. Diese Kiesgrube wird ebenfalls im Bodenschutz- und Altlastenkataster und der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt. Die Verfüllung hat jedoch nur eine abfallrechtliche Bedeutung.

8.2 Nachrichtliche Übernahme

Auf dem Bebauungsplan ist folgende nachrichtliche Übernahme vermerkt:

Denkmalschutz

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

Im Plangebiet liegt flächig eine Siedlung aus der Jungsteinzeit, die als eingetragenes Kulturdenkmal 3, Südstadt nach § 2 DschG unter Schutz steht. Vor einer flächigen Neubebauung ist in den nicht gestörten Bereichen unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde eine Gelände-prospektion vorzuschalten.

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

Die Großdeutschland-Kaserne, später Campbell Barracks, ist als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

Zum Schutzgut gehören: Die Wehrmachtkaserne mit den anschaulich überlieferten Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 31, den zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, dem älteren Baumbestand, dem Exerzier- und Paradeplatz und der Einfriedung. Das Offiziersheim einschließlich Erweiterung (Geb. 1) mit Garten und Einfriedung. Signifikante Elemente des US-Headquarters: Command Center Geb. 12M, Namensmonument Charles L. Campbell und Fahnenplatz auf dem Exerzier- und Paradeplatz.

Begründung

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird auf denkmalgeschützten Gebäude und Freiflächen hingewiesen (siehe Kapitel 5.6). Der Umring der als Sachgesamtheit Kulturdenkmal geschützte Flächen der römischen Feldstraße und der Campbell Barracks mit den zum Schutzgut gehörenden Teilen sind mit einer entsprechenden Umgrenzung durch Planeinschrieb im Bebauungsplan markiert. Zusätzlich sind die denkmalgeschützten Gebäude, die Einfriedung, das Namensmonument und der Fahnenplatz der Campbell Barracks sind mit Einzelsymbolen gekennzeichnet.

8.3 Hinweise

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

8.3.1 Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

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

8.3.2 Abfallrecht

Das gesamte Plangebiet wird unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg geführt.

Die unter dem Flurstück 21330/6 liegende ehemalige Kiesgrube wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt.

8.3.3 Grundwasser

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

8.3.4 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 sowie der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energie-Konzeption-Konversionsflächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme. Das Plangebiet gehört zum Anschlussbereich der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmesatzung, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015, Heidelberger Stadtblatt vom 23.12.2015). Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

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 definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg abzustimmen.

Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Für Bestandsgebäude ist ein Sanierungskonzept für den Zeitraum bis 2050 zu erstellen mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Die Dachflächen sind grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung, gegebenenfalls in Kombination mit Dachbegrünung zu nutzen. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (wie Stadtwerken, Energiegenossenschaften) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.

Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.

8.3.5 Artenschutz

An den Gebäuden sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng 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 und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden sollte der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden.

8.3.6 Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) Rechtskraft vom 06.04.1950 sowie der Bebauungsplan „Sickingenstrasse“ (06.08.00), Rechtskraft vom 13.06.1969 im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

8.3.7 Leistungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg

Die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) ist zu beachten.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

(Ermächtigungsgrundlage §74 LBO Baden-Württemberg)

8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Neubauten

Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach in Form von Gründächern zulässig.

Solaranlagen auf dem Dach sind nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Sie müssen einen Abstand von den Dachrändern von mindestens 1,50 m einhalten.

Technische notwendige Dachaufbauten sowie Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäudekubaturen zu integrieren. Ausnahmsweise sind technische Dachaufbauten mit einer Umkleidung auf Flachdächern bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Zu den Gebäudekanten ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Die Umkleidung ist gestalterisch an die Hauptfassade anzupassen.

Hauptgebäude von Neubauten sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden in den Gebieten MI 1 bis MI 3 sowie den GEe 2 und der Ostseite GEe 4 aufeinander abzustimmen. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich abzustimmen.

Bei der Verglasung der Fassaden sind wirksame Materialien zur Vermeidung von Vogelschlag zu verwenden.

Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:

- Glas
- pulverbeschichteter oder lackierter Stahl
- Cortenstahl
- Holz

Nebenanlagen wie Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser sind in Gebiete MI 1 bis MI 4 sowie GE(e) 1 bis GE(e) 4 jeweils einheitlich zu gestalten. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich abzustimmen.

Denkmalgeschützte Gebäude 3, 5, 7, 8, 9, 13 und 15

Die bestehenden Materialien der Fassade (Putz, Betonwerksteinelemente, Sandsteinelemente, Sandsteingewände, -flächen, -pfeiler, -sockel, -gesimse etc.) sind zu erhalten. Die Putzfassaden sind in den Farbton -NCS 1510 Y 10 R- zu streichen. Putzflächen und Betonwerksteinelemente als Sandsteinimitationen sind unzulässig.

Bestandsöffnungen und ihre Gewände sind in ihrer ursprünglichen Proportion und Materialität zu erhalten. Bei Erneuerung von Fensterelementen ist mindestens eine Fas-

sade komplett zu bearbeiten. Ausnahmsweise dürfen Bestandsöffnungen heruntergebrochen werden, um Zugänglichkeiten zu Balkonen und Terrassen auf den per Plan-einschrieb festgesetzten Flächen zu ermöglichen. Dabei ist die Anzahl der heruntergebrochenen Öffnungen pro Gebäude auf ein Minimum zu reduzieren. Gewände dieser Öffnungen dürfen nicht ergänzt werden.

Bestehende entstehungszeitliche Türelemente und bestehende Eingangstüröffnungen sind in ihrer ursprünglichen Gestalt zu erhalten.

Neue Fenster- und Türöffnungen sind ausschließlich in Bestandsputzflächen zulässig.

Ein außenliegender Sonnenschutz an Fensteröffnungen der historischen Fassade ist nicht zulässig. Zulässig sind innenliegende Sonnenschutzelemente sowie Verschattungselemente im Glaszwischenraum.

Reliefs in den Leibungen, Bestandsskulpturen und entstehungszeitliche schmiedeeiserne Elemente sind zu erhalten.

Das Bestandstragwerk der bestehenden Dachstühle sind zu erhalten. Entstehungszeitliche und nachträglich erstellte historisierende Gauben sowie Dreiecksgauben einschließlich Gaubenspiegel sind zu erhalten. Bei entstehungszeitlichen Gauben ist ein außenliegender Sonnenschutz nicht zulässig. Zulässig sind innenliegende Sonnenschutzelemente sowie Verschattungselemente im Glaszwischenraum.

Neue Gauben sind mit 1,2 m Breite in der Mitte zwischen Bestandsgauben zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können zur Realisierung von Loggien im Dach Lamellengauben realisiert werden. Dabei können maximal bis zu zwei historische Gauben pro Dachlängsseite abgebrochen werden.

Zulässig sind mit Lamellen überdeckte Atelierfenster in der Mitte zwischen Bestandsgauben zulässig. Ausnahmsweise dürfen hierfür maximal zwei historische Gauben oder Dreiecksgauben pro Dachlängsseite abgebrochen werden. Der Sonnenschutz ist als dunkelgrauer Textilaußenrollo unterhalb der Lamelle zu führen.

Technische Elemente sind unterhalb der Dachhaut zu realisieren.

Ausnahmsweise können von der Denkmalbehörde abweichende Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

Zusätzliche Regelungen zum denkmalgeschützten Gebäude 12/12M/14

Es gelten die Regelungen zu denkmalgeschützten Gebäude 3, 5, 7, 8, 9, 13 und 15.

Die Übergänge zwischen Gebäude 12 und 12M sind zu erhalten.

Die vorhandene Fassade am Gebäude 12M mit ihren Scheinöffnungen ist zu erhalten.

Zusätzliche Regelungen zum denkmalgeschützten Gebäude 16 und 31

Es gelten die Regelungen zu denkmalgeschützten Gebäude 3, 5, 7, 8, 9, 13 und 15.

Die bestehenden Klinkerfassaden sowie Betonwerksteingesimse sind zu erhalten und fachgerecht instand zu setzen.

Zusätzliche Öffnungen zu den Bestandsfenstern sind zulässig. Diese sind flächenbündig in der Fassade auf einer Höhe (Brüstungshöhe) in gleichem Format wie das Bestandsfenster zu realisieren.

Ein außenliegender Sonnenschutz ist an den Fenstern von Gauben als seilgeführter Textilaußenrollo im Farbton dunkelgrau zulässig.

Zusätzliche Gauben sind in den Zwischenräumen der Gauben zulässig.

Am Gebäude 31 können ausnahmsweise Fassadenteile zum Reitplatz hin über maximal zwei Achsraster hinweg bodentief geöffnet werden. Ein in der Achse zentraler zweigeschossiger Anbau im Bereich der Reithalle ist zulässig.

Am Gebäude 31 sind bei Dach-Fensterelemente außenliegender Sonnenschutz als seilgeführter Textilaußenrollo im Farbton dunkelgrau zulässig.

Außenflächen um die denkmalgeschützten Gebäude

Nebenanlagen auf privaten Freiflächen (zum Beispiel Müllboxen, überdachte Fahrradstellplätze) sind als Gemeinschaftsanlage zusammen zu fassen und in eine Pergola einzubinden. Beschilderungen, Werbung und Firmennamen an Fassaden, Dächern und in Fenstern sind nur als freistehende Metallstelen zulässig.

Begründung

Die Gestaltung der denkmalgeschützten Gebäude wird das über das Denkmalrecht gesichert. Bauliche Veränderungen am und in den denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Im Gestaltungshandbuch „Denkmal Campbell Barracks“ ist dargelegt, welche baulichen Änderungen von der Denkmalbehörde mitgetragen werden. Das Gestaltungshandbuch enthält weitere Detailaussagen zur Fassadengestaltung, An- und Ausbauten sowie Nebenanlagen. Die Regelungen zu Anbauten, Balkone sowie Terrassen werden in Form von textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Ziel des Gestaltungshandbuches ist, eine einheitliche Gestaltungsmatrix für das Quartier Campbell Barracks, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, der Ausweisung großer Gebäude und Freiflächenanteile als Denkmale sowie der Ergänzung und Erneuerung durch Umnutzung, zu generieren. Aus dem Gestaltungshandbuch wurden die zwingend notwendig vorgeschriebenen Aussagen zur Dach-, Fassaden- und Außenraumgestaltung der denkmalgeschützten Gebäude und umliegenden Freiräume in die örtlichen Bauvorschriften übernommen. Da das Gestaltungshandbuch nicht alle möglichen Nachnutzungsoptionen betrachten kann, können in Einzelfällen gesonderte gestalterische Lösungen erarbeitet werden. Diese bedürfen denkmalrechtlich der Zustimmung der Denkmalbehörde.

Kann- und Sollvorschriften aus dem Gestaltungshandbuch wurden nicht in die örtlichen Bauvorschriften überführt, da sie in dem Gestaltungshandbuch rechtlich einen empfehlenden Charakter haben. Sie zeigen jedoch denkmalrechtlich einen erweiterten Zulassungsrahmen auf. Das Gestaltungshandbuch zeigt auch für die notwendigen Anpassungen an eine zivile Nachnutzung der Gebäude eine Vielzahl von Gestaltungsvarianten auf. Das Gestaltungshandbuch ersetzt jedoch keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung. Im denkmalschutzrechtlichen Verfahren und den damit verbundenen Einzelfallentscheidungen können jederzeit zusätzliche Auflagen oder Modifizierungen des Handbuchs erfolgen.

Die Neubebauung am Entwicklungsband soll sich auch architektonisch hinsichtlich der Dachgestaltung von der Bestandsbebauung absetzen. Mit Ausnahme des neuen NATO-Hauptquartiers und des Mittelbaus des H-Gebäudes sind alle anderen Dächer als Satteldächer ausgebildet. Flachdächer sind im Plangebiet somit einheitlich auf neuen Gebäuden und Satteldächer auf entstehungszeitlichen Gebäuden zu finden. Die Festlegung von Flachdächern entspricht den Dächern heutiger gängigen Wohn- und Geschäftsgebäude, wie sie östlich des Entwicklungsbandes zulässig und Gewerbebauten östlich des Entwicklungsbandes sind.

Dächer gelten als fünfte Fassadenseite. Die Neubauten sollen hierbei eine einheitliche Oberflächenmaterialität erhalten und als Gründächer ausgebildet werden. Da nur Flachdächer bei Neubauten zulässig sind, ist hierfür kein besonderer konstruktiver Aufbau notwendig. Gründächer wirken positiv auf das Kleinklima und bieten einen Schutz vor Überhitzung im Sommer. Mit den Gründächern werden die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen abgepuffert und unbelastetes Regenwasser auf den Dächern zu Verdunstung gebracht. Sofern die Gründächer zusätzlich Solaranlagen mit Solaranlagen bestückt werden, sind diese aufzuständern, damit ausreichend begrünte Flächen zur Verfügung stehen. Die Solaranlagen müssen von den Dachrändern einen Abstand einhalten, damit sie nicht wesentlich optisch in Erscheinung treten. Unter den aufgeständerten können halbschattige Pflanzen wachsen. Die temperatur-senkende Wirkung der Gründächer wirkt sich positiv auf die Leistungswerte der Solarmodule nieder.

Sofern gestalterisch-technisch Solarzellen entwickelt werden und zum Einsatz gebracht werden, die bei einer Sanierung der Dächer bei den denkmalgeschützten Gebäuden eingebaut werden könnten, ist ihre Vereinbarkeit mit den Zielen des Denkmalschutzes abzustimmen.

Sofern technische Anlagen auf Dächern untergebracht werden müssen, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden können, so gestalterisch in die Gebäudekubatur einzubinden und zu integrieren, dass sie so wenig wie möglich optisch in Erscheinung treten. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die technischen Aufbauten nur bei weiten Abständen von den Gebäuden für Betrachter in Erscheinung treten. Aufgrund des Abstandes treten ihre Flächen nicht in den Vordergrund.

Mit einer einvernehmlich abzustimmenden Fassadengestaltung wird gegenüber den denkmalgeschützten Gebäuden eine durchgehend neuzeitliche Schicht in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden in das Plangebiet eingeführt. Die Fassade ist ein prägender Bestandteil eines Gebäudes und beeinflusst im hohen Maße das Orts- und Straßenbild. Ziel ist, einen einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten und dabei Alt- und Neubebauung eindeutig von außen ablesbar zu machen. Bei der Neubebauung sind die Fassadenfarben harmonisch aufeinander abzustimmen, um ein Gegengewicht zur Bestandsbebauung herzustellen.

Eine einheitliche Gestaltung soll auch für die Nebenanlagen auf den Neubauf Flächen östlich und westlich des Entwicklungsbandes erzielt werden. Da es sich nach gegenwärtigen Stand um 2 Bauherren handelt, sollen diese auf ihre Flächen jeweils ein Gestaltungsprinzip bei Nebenanlagen durchhalten.

Es gibt mittlerweile eine Vielfalt wirksamer Lösungen, die einen „Vogelschlag“ von Vögeln an Gebäuden verhindern oder verringern. Die unterschiedlichen Lösungen zur Vermeidung von Durchsichten und Spiegelungen lassen sich gestalterisch auch so umsetzen, dass ein großer architektonischer Gestaltungsraum verbleibt.

8.4.2 Anforderungen an Werbeanlagen

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 ist nur eine Werbeanlage zulässig. Ausnahmen können für maximal 2 weitere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen- und Platzbild

nicht beeinträchtigt wird und sich das Vorhaben in die Eigenart der Struktur des Plangebietes einfügt.

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

Unzulässig sind grundsätzlich bewegte Werbung, Werbungen mit wechselnden 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.

8.4.3 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.

8.4.4 Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von festsitzenden Stechschildern mit integrierten Logos und 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 von max. 60 cm
- Konstruktionsbreite max. 20 cm

8.4.5 Freistehende Werbeanlagen

Pylone sind unzulässig. Je Gebäude sind maximal 2 freistehende Metallstelen bis zu einer Höhe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 1,5 m im Farbton DB 703 zulässig.

Fahnen auf dem Grundstück sind ausnahmsweise zulässig, wenn von der Einrichtung eine besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höhe abhängig. Edelstahlmasten sind ausgeschlossen.

8.4.6 Großflächige Werbung

Werbung im Euroformat (3,80 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, bedruckten Textilien oder Kunststofffolien sind nicht zulässig.

Begründung:

(zu 8.4.2:) Werbeanlagen sind Gestaltungselemente, die das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild ihrer Umgebung beeinflussen und für den Charakter einer Örtlichkeit mitbestimmen. Die Werbung soll Rücksicht auf die charakteristischen Eigenarten der Campbell Barracks, insbesondere auf Architektur und Baustil der Gebäude nehmen. Ziel der Örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen ist es, eine Anhäufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und ein verträgliches Miteinander von Werbeanlagen und Baukörpern zu erreichen. Die Werbeanlagen sollen sich in ihrer Ausbildung, Anzahl, Lage, Farbwahl und Proportion in das Ortsbild der Campbell Barracks einfügen. Sie sollen den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung der Campbell Barracks ergeben, gerecht zu werden. Form, Größe, Material und Farbe von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass sich diese in der Fassade integriert und zum Bestandteil der Architektur des Gebäudes wird. Werbeanlagen haben sich nach Umfang, Art, Form, Gestaltung, Werkstoff, Farbe und Anordnung der Gebäudegestaltung anzupassen, an dem sie angebracht werden. Die Beschränkung auf die Anzahl der Werbeanlagen je vor Ort ansässiges Unternehmen und der Ausschluss von Fremdwerbung stellt sicher, dass der Informationsgehalt von Werbeanlagen und die privaten Interessen der vor Ort Tätigen gewahrt bleiben. Ausnahmen sind dort möglich, wo Unternehmen mehrere Gebäude belegen. Die jeweiligen Werbeanlagen sollen dabei keine überschneidenden Wirkungskreise belegen und denkmalgeschützte Struktur der Campbell Barracks stören.

(zu 8.4.3 und 8.4.4:) Die Höhe der Werbeanlagen ist abgestimmt auf die Lesbarkeit durch Fußgänger aus dem öffentlichen Raum. Zulässige Werbeanlagen auf Fassadenflächen sollen dabei auf Teile baulicher Anlagen beschränkt werden, die im Erdgeschossbereich von Gebäuden liegt. Die über das Erdgeschoss liegenden Fassaden sollen einheitlich frei von auf den Fassaden aufgetragenen Werbeanlagen bleiben, um die Architektur des Gebäudes hier nicht durch Werbeanlagen zu verstellen. Alternativ von auf den Fassaden angebrachten Werbeanlagen können diese auch rechtwinklig an Gebäuden angebracht werden. Die Wirkung auf die Fassaden ist bei rechtwinklig zur Fassade angebrachten Werbeanlagen nicht so groß, so dass diese bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden können, zumal neben der Höhe hier auch eine maximale Breite festgesetzt ist. Zudem soll für Fußgänger unterhalb der rechtwinklig an Fassaden angebrachten Werbeanlagen ein ausreichender Bewegungsraum verbleiben.

(zu 8.4.5 und 8.4.6:) Großflächige Werbeanlagen besitzen aufgrund ihrer Dimension eine deutliche Fernwirkung, damit sie auch relativ hoher Geschwindigkeit wahrgenommen werden. Das Plangebiet ist von der geplanten und bestehenden Architektur als auch der städtebaulichen Struktur auf Fußgänger und Radfahrer sowie Anlieferverkehren ausgerichtet. Mit großflächigen Werbetafeln würden bauliche Anlagen in den Planbereich hineingetragen werden, die sichtverdeckend die Maßstäblichkeit des Raumes ändern, gestalterisch eine Unruhe in dem städtebaulichen Wechsel von Gebäuden und Freiräumen bringen und die angestrebte Harmonie stören.

Ähnliche Wirkungen gehen auch von Pylonen und Fahnen aus. Um großflächig für bestimmte Veranstaltungen und Einrichtungen werben zu können, sind Fahnen ausnahms-

weise zulässig, wenn von den beworbenen Einrichtungen eine besondere Bedeutung ausgeht. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird gewährleistet, dass Anzahl, Standort und Höhen einzelfallbezogen geprüft wird, wobei es keinen Anspruch auf eine Genehmigung gibt. Edelstahlmasten werden grundsätzlich ausgeschlossen, da die Oberflächen blenden können.

Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen privater Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen 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 Vorflächen zu den Gebäuden ist nur ausnahmsweise bei Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses mit den Materialien:

- Sockel und Säulen aus rötlichem Sandstein
- Beton mit Sandsteinverblendung
- Füllungen aus pulverbeschichtetem oder lackierten Stahl
- Cortenstahl
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen
- Stabgeländer aus pulverbeschichtetem oder lackierten Stahl

zulässig.

Begründung

Flächen, die nicht als Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücksflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Besonders eignen sich hierzu die bereits grüngestalterischen Flächen um die Bestandsgebäude. Flächen, die entsiegelt werden, sollen hierbei gestalterisch einbezogen werden. Eine gute grünordnerische Gestaltung trägt dazu bei, dass ein für die Öffentlichkeit attraktives Quartier im Umfeld des Paradeplatzes und des Parks mit der Kommandantur entsteht.

Der ursprüngliche städtebauliche Charakter des Campbell Barracks ist der einer gestalterisch durchgehenden zusammenhängenden Fläche ohne Einfriedungen. Eindeutige Grundstückszuweisungen waren aufgrund der ursprünglichen Nutzung als eine Kaserne mit Ausnahme der äußeren Abgrenzung im Inneren nicht vorhanden. Dieser Charakter eines einzelnen Flurstücks soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Neben den bestandsgeschützten Hecken, die durch die US-Armee angelegt wurden, gibt es im Bereich der Praxishochschule Flächen, die private Rückzugsmöglichkeiten benötigen. Diese Flächen können durch Pflanzstreifen abgegrenzt werden. Besondere Sicherheitsinteressen haben Kindergärten, um die Spielflächen einzuzäunen oder die Polizei.

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht einschließlich der zusammenfassenden Erklärung vom Büro L.A.U.B. mit Datum vom 18.08.2017 ist Gegenstand dieser Begründung.

10 Verfahren

10.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 14. März 2013 gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch beschlossen, für den Bereich "Mark-Twain-Village" in der Südstadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde zuvor im Rahmen der Beschlussfassung am 20.02.2013 beteiligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. März 2013 im "Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Das Plangebiet wurde aufgrund der Notwendigkeit, das Gebiet zeitlich gestuft und mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten zu entwickeln, in verschiedene Teilflächen aufgeteilt. Eine Teilfläche ist das Plangebiet "Campbell Barracks".

10.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 05.04.2017 im „stadtblatt“ Nr. 14/2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben vom 13.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die Auswertung und die Erörterungen zu den Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

10.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Mit Schreiben vom 12.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Die Auswertung und die Erörterungen zu den Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

10.4 Auslegung - Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Auslegungszeitraum und Bekanntmachung werden nach Durchführung nachgetragen.

10.5 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Auslegungszeitraum und Bekanntmachung werden nach Durchführung nachgetragen.

11 Quellenverzeichnis

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege: Denkmalwertgutachten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne, Campbell Barracks, Stand 22.07.2014

12 Verzeichnis der Gutachten

- 1 WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan Campbell Barracks, August 2017
- 2_1 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks, August 2014
- 2_2 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks /Mark-Twain-Village-West / Sickingenplatz, Mai 2017

-
- 2_3 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks /Mark-Twain-Village-West / Sickingenplatz, Nachuntersuchung August 2017
 - 3 bioplan, Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
 - 4_1 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014
 - 4_2 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
 - 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, 15. Oktober 2013
 - 7_1 Konversionsflächen in Heidelberg Mark-Twain-Village West / Campbell Barracks, Bestandserfassung, Eiling Ingenieure GmbH, 28. Mai 2014
 - 7_2 Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung Weitergehende Baumuntersuchung, Eiling Ingenieure GmbH, 26. Mai 2014
 - 8 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume, 14.Juli 2017
 - 9_1 Hagelauer+Scheuerer, Geo- und abfalltechnisches Gutachten, Sickingenplatz – Bereich ehemalige KiTa, 28.Februar 2015
 - 9_2 Hagelauer+Scheuerer, Untersuchungsbericht, hier: Paradeplatz Campbell Barracks, 30.April 2015
 - 10 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks, 27.Oktober 2016
 - 11 Gestaltungshandbuch Denkmal Campbell Barracks, SCHWARZ Architektur, November 2016
 - 12 LK Argus, Erschließung., Straßenquerschnitte und Parkraumkonzept, August 2017