

# **Bebauungsplan "Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord"**

**Nr. 61.32.05.03.04**

Abwägung der Stellungnahmen zur  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie zur  
erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

**Bearbeitung**

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

Silke Klein  
Andreas Menker

Stand: 15. November 2019

## 1 Abwägung der Stellungnahmen

### 1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung erfolgte vom 11. Januar 2016 bis zum 10. Februar 2016 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

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

3	Bürgerin, Schreiben vom 21.01.2016		
3.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Abwägungsvorschläge zu 3.2 bis 3.4	Siehe Beschlussvorschlag zu 3.2 bis 3.4.
3.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhäuser.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
3.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. Obergeschosses ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhäuser.	Der Laubengang ist innerhalb des Baufensters vorzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons.	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten,</li> <li>- sich an die umliegende Bebauung besser anzugleichen,</li> <li>- den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.</li> </ul>	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3.6	Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße außerhalb des Wohnbereiches zu verlegen.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4	Bürgerin, Schreiben vom 27.01.2016		
4.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft eine barrierefreie Erschließung des zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäudes mit Aufzügen und Laubengänge. Für die zwei Aufzüge sind im Bebauungsplanentwurf dafür keine Baufenster berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist entsprechen zu ergänzen	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei Bauwerke handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktionen erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
4.2	Die Bebauung im westlichen Bereich des Baufeldes 1.3 sollte nicht zu massiv sein und im Bereich der besonderen Wohnformen keine 5-stöckige Bebauung vorsehen. Dieses wurde trotz der Zusage in der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht umgesetzt.	Im Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist festgehalten, dass die 5-Geschossigkeit einzelne Ecken an der Rheinstraße umfasst und die Gebäudehöhen sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude orientieren. Zudem ist der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
4.3	Die Festsetzungen zur Tiefgarage treffen mit einer Festlegung für eine Oberkantenangabe für die Gemeinschaft nicht zu. Die Tiefgarage liegt Großteils unter dem Gebäude an der Rheinstraße. Ein kleiner Teil, im Bebauungsplan gekennzeichnet, liegt als Gemeinschaftsterrasse genutzt vor dem Gebäude zum Innenhof. Durch diese Nutzung kann die Oberkante nicht 40 cm oder sogar 80 cm unter die Erdoberfläche gelegt werden. Zudem würde im Untergeschoss die Doppelparker dann nicht mehr funktionieren und die Garage müsste größer werden.	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereiche mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
4.4	Die Festsetzung Nummer 2 enthält divergierende Angaben der zu den Innenhöfen ausgerichteten Balkone. Für die	Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	Balkone von Außenseiten sind Tiefen von 1,50m festgelegt worden.	3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann. <b>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</b>	
5	Mieterverein Heidelberg, Schreiben vom 27.01.2016		
5.1	Um den Verlust von circa 2.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:	siehe Abwägung zu 5.2 bis 5.5	
5.2	Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäusern in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden.  Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.	Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. <b>Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung der Vollgeschosse bei zwei der geplanten Punkthäuser um jeweils ein Vollgeschoss gerechtfertigt.</b> Beim nördlichen Punkthaus im Bereich WA 1.1 ist eine Erhöhung aus Lärmschutzgründen nicht möglich.  Aufgrund des städtebaulichen Bildes durch den Wechsel zwischen 4 und 5 Geschossen ist eine Erhöhung der Punkthäuser in diesem Bereich nicht angestrebt.	Der Stellungnahme wird in dem beschriebenen Umfang gefolgt.
5.3	Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet, neue Wohnflächen vorzusehen.	Entlang der Römerstraße sollen durch den Wechsel zwischen 3 und 4 Geschossen abwechslungsreiche und lebendige Kubaturen erzeugt werden. Zur Kirschgartenstraße hin stuft sich die Bebauung ab, um einen Übergang zu der offenen Bestandsbebauung herzustellen. Eine Erhöhung der Geschossigkeit entlang der östlichen Römerstraße würde dazu führen, dass das angewandte Prinzip der Höhenentwicklung nicht mehr lesbar ist. Zum anderen würden die Innenhöfe in ihrer Belichtung und Aufenthaltsqualität eingeschränkt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
5.4	Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass mehr Wohnfläche als durch den Verlust von	Eine moderate Erhöhung der Wohnflächen wurde geprüft und in Teilen gefolgt - siehe Abwägungsvorschläge zu 5.2 und 5.3.	Siehe Beschlussvorschlag zu 5.2 und 5.3.

	<p>Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entsteht. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.</p> <p>Die Stellungnahme wird begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Notwendigkeit das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen, da das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher ist.</li> <li>- und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen und auch Eigentumswohnungen und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind.</li> </ul> <p>Es wird nicht verkannt, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Armee-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.</p>		
6	Bürger, Schreiben vom 27.01.2016		
6.1	<p>Bei der ersatzweisen Neubebauung im Bereich Rheinstraße / John-Zenger-Straße sind von der Wohngruppe Aufzüge und Laubengänge zur barrierefreien Erschließung der Wohnungen geplant.</p> <p>Um das an der Roeblingstraße gelegene Bestandsgebäude weitgehend barrierefrei auszustatten, ist an den Treppenhaus-Ausgängen zur Roeblingstraße hin mindestens an dem südlichen Treppenhaus ein Außenaufzug geplant. Optional ist ein zweiter am nördlichen Treppenhaus vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf sind keine entsprechenden notwendigen Baufelder von circa 4m x 3,50</p>	<p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei Bauwerke handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktionen erweitert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

	m Größe festgesetzt. Gemäß den städtischen Zielprogrammen zur Barrierefreiheit und zur Schaffung von senioren- und behindertengerechtem Wohnraum werden diese Anbauten für die Zukunft für unumgänglich gehalten.		
6.2	Die Schaffung eines Laubenganges im Dachgeschoss des an der Roebingstraße gelegenen Bestandsgebäudes im Baufeld 3.1 vom südlichen Aufzug zur Erschließung aller Wohnungen im Dachgeschoss ist durch die Bebauungsplanvorlage nicht gesichert. Bei der Festsetzung wird durch die Einschränkung „Einschnitte bis zu einer Tiefe von 1m und einer Länge von 5m“ wird der Laubengang wahrscheinlich baurechtlich nicht möglich sein. Die Festsetzung ist so zu ändern, dass die Wohnungerschließung wie geplant hergestellt werden kann.	Bei der Festsetzung handelt es sich um Vorbauten, die über die Baugrenze hinausragen. Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt, ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.3	Die Festlegung der Balkonflächen im 3.OG könnte - irrtümlich auch auf die Flachdachvariante übertragen - für unnötig kleine und schmale Balkone bei großen Wohnungstypen führen. Eine Breite von 2,50 m zum Innenhof bei Flachdächern sollte zugunsten des zurückspringenden Geschosses möglich sein.	Eine Breite der Balkone von bis zum 5,00 m ist im Dachgeschoss möglich. Lediglich die Tiefe, die über die Baugrenze hinübertragt ist auf 1,50 m beschränkt. Bei Flachdächern gibt es keine „Dachgeschosse“ - es gilt die Festsetzung mit 2,5 m Tiefe zu der Innenhofseite und 1,5 m Tiefe zu der Straßenseite.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.4	Wohl versehentlich sind in der Festsetzung Nummer 2 divergierende Angaben zu den Balkonen nach den Innenhöfen gemacht worden. Die kleinen Balkone mit 1,50 m Tiefe waren bisher nur für die Außenseiten festgelegt worden.	Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann. <b>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</b>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
6.5	Entgegen den Wünschen nach einer nicht zu massiven Bebauung und den Zusagen in der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Vorgabe (Protokoll frühzeitige Bürgerbeteiligung): „Die 5-Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude.“ auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 parallel zur Roebingstraße nicht umgesetzt. Der östliche Gebäuderiegel hat fast über die gesamte Länge eine 5-Geschossigkeit anstelle der Eckbetonung Rheinstraße / Roebingstraße. Gerade an	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	<p>diesem relativ engen Straßenprofil ist im Straßenverlauf eine maximal 4-geschossige Bebauung parallel zur westlichen Seite notwendig, um ein gleichmäßiges Straßenprofil sicherzustellen.</p> <p>Durch die überhöhte Bebauung werden sowohl Sonneneinstrahlung, Blickbeziehung als auch ein ruhiger Straßen-Bebauungs-Querschnitt verschlechtert und die akzeptierte Eckbetonung wird entlang der gesamten Straße unnötig aufgegeben. Eine derartig massive Nachbarschaftsbauung sollte gerade verhindert werden. Gefordert wird eine Änderung des Bebauungsplanes mit Anpassung der parallelen Gebäudehöhen auf 4 Geschosse und einer Ausbildung der Eckbetonung auf 5 Geschosse.</p>	<p>Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt rund 25 m, wobei das viergeschossige Bestandsgebäude einen hohen Sockel aufweist. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.</p>	
6.6	<p>Gemäß der Festsetzung Nummer 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Doppelparker mehr möglich und die müsste Garage größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen.</li> <li>- einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt.</li> </ul> <p>Ein zusätzlicher Eintrag A2 an der Tiefgarage im Bebauungsplan würde die barrierefreie Nutzung der Terrasse auf der Tiefgarage sicherstellen.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können.</p> <p>Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.</p> <p>Es ist Aufgabe des Architekten, im vorgegebenen Rahmen eine barrierefreie Nutzung der Terrasse herzustellen.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
6.7	<p>Die im Bebauungsplan markierte Tiefgaragenzufahrt liegt teilweise neben dem Gebäude an der Rheinstraße, obwohl aus Lärmschutzgründen eine überdachte und teilweise geschlossene Abfahrt verpflichtend ist. Die Zufahrt muss vor das Gebäude und der ausgewiesene Baumstandort etwas verschoben werden.</p>	<p>Der im Bebauungsplan markierte Ein- und Ausfahrtsbereich setzt neben der Tiefgaragenein-/ -ausfahrt zusätzlich einen Bereich für die Ein- und Ausfahrt des Hofes für Rettungsfahrzeuge fest. Baumstandorte können gemäß der Festsetzung um bis zu 5 Meter verschoben werden, um entsprechende Lösungen zu finden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.8	<p>Die vorgegebenen Werte zum Maß der baulichen Nutzung werden für von der Wohngruppe vorgesehene Bebauung auf dem vorgesehenen Grundstück knapp ausreichen. Es können daher keine Flächen an andere Wohngruppen abgetreten werden, die nach eigenen Angaben mit ihren Planungen das Maß der baulichen Nutzung nicht einhalten können. Um vorprogrammierte Konflikte zu vermeiden wird</p>	<p>Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf den Blockbereich insgesamt. Eine Grundstücksteilung sieht der Bebauungsplanentwurf nicht vor. Sofern Grundstücke gebildet werden, ist darauf zu achten, dass das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird. Eine Anpassung der Festsetzung wird nicht erfolgen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	eine Überprüfung der Festsetzung und entsprechende Anpassung angeregt.		
6.9	Es wird um Aufklärung über die rechtliche Bedeutung des sogenannten Gestaltungsplans gebeten, in dem eine Wegführung enthalten ist, die im Grenzbereich zum Gebäude der angrenzenden Wohngruppe liegt.	Der Gestaltungsplan zeigt die mögliche zukünftige Gestaltung auf. Der Gestaltungsplan ist Anlage der Begründung und hat nicht die unmittelbare Bindung einer Satzung.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
7	Bürger, Mail vom 31.01.2016		
7.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	Siehe Abwägungsvorschlag 7.2 bis 7.5	Siehe Beschlussvorschlag 7.2 bis 7.5
7.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhaus.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
7.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten, - sich an die umliegende Bebauung besser anzugleichen, - den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
8	Bürger, Mail vom 21.01.2016		

8.1	In den ausgelegten Unterlagen konnte keine Hinweise gefunden werden, ob die Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrs- und Lärmaufkommen sowie die Parkplatzsituation im Bereich Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße untersucht wurden.	In der Anlage zum Lärmgutachten gibt es eine Berechnung, in der auch der Verkehr berücksichtigt wurde. Der Kontaktpunktbereich Rheinstraße/ Rohrbacher Straße liegt außerhalb der Bebauungsplangrenzen. Eine überschlägige Betrachtung des Verkehrsaufkommens der Rheinstraße erfolgte für den Bereich östlich der Römerstraße im Zuge des konzeptionellen Verkehrsgutachtens durch das Ingenieurbüro PTV AG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.2	In der Begründung zum Bebauungsplan Südstadt "Mark-Twain-Village - Nord" heißt es zur zukünftigen Funktion der Rheinstraße: "Die Feuerbachstraße im Norden, die zentral gelegene Rheinstraße und die Sickingenstraße im Süden vernetzen das Plangebiet in West-Ost-Richtung bis zur Rohrbacher Straße (B3)." Damit wird deutlich, dass die Rheinstraße eine wichtige vernetzende Funktion hat. Diese Funktionsweise wird infolge der Nachnutzung der Konversionsfläche und insbesondere durch die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen und Parkplatzbedarf in der Rheinstraße führen.	Die erwähnte Erschließungsfunktion der Rheinstraße bezieht sich in erster Linie auf den Bereich westlich der Römerstraße. Nutzungsbedingt ist die Einrichtung von Infrastruktureinrichtungen / Einzelhandel mit einem gewissen Kfz-Verkehrsaufkommen verbunden. In allen Bürgerforen hat sich eine deutliche Mehrheit für die Etablierung solcher Einrichtungen ausgesprochen. Die Zufahrt wird jedoch überwiegend von der Römerstraße und nicht von der Rohrbacher Straße aus stattfinden. Da der Einzelhandel größentechnisch auf die Stadtteilversorgung ausgerichtet ist, ist mit einer für den Umweltverbund (Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehr) günstigen Verkehrsmittelwahl zu rechnen. Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.3	Im Bereich der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße befindet sich die Haltestelle "Rheinstraße" der Straßenbahnlinien 23 und 24. Beim Anhalten und Losfahren der Straßenbahnen kommt es bereits jetzt zu wesentlichen Lärmemissionen. Wenn zukünftig auch noch ein Bus durch die Rheinstraße fährt, wird es zu weiterem Lärm beim Einfahren in die Rheinstraße beziehungsweise beim Einmünden in die Rohrbacher Straße kommen. Sollte der Bus in diesem Bereich auch eine Haltestelle erhalten, wird es beim Anhalten und Losfahren weiteren Lärm geben. Weitere Lärmemissionen werden durch den steigenden Durchgangsverkehr von Kraftfahrzeugen durch die Rheinstraße entstehen.	Die Linienführung des Busses ist von der Römerstraße aus abbiegend in den westlichen Teil die Rheinstraße vorgesehen. Die Haltestelle "Rheinstraße" der Straßenbahnlinien 23 und 24 ist hiervon rund 200 m entfernt. Unabhängig davon soll der öffentliche Personen-Nahverkehr gestärkt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.4	Angesichts des erhöhten Verkehrsaufkommens im Bereich der Rheinstraße und der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße stellt sich die Frage, ob die Rheinstraße und die Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße mit Blick auf	Die Rheinstraße ist ihrer Funktion und Ausgestaltung angemessen mit Tempo 30 ausgewiesen. Mit signifikantem Mehrverkehr für den östlichen Teil der Rheinstraße ist nicht rechnen. Gleichwohl werden große Anstrengungen unternommen,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	die Verkehrssicherheit ausreichend ausgestattet sind. Die Rheinstraße wird unter anderen wegen des Englischen Instituts von vielen Kindern und Jugendlichen frequentiert. Über die Rohrbacher Straße verläuft ein stark genutzter Fahrradweg. Eine höhere Anzahl von Verkehrsunfällen ist damit für die Zukunft vorprogrammiert, weil mehr Autos und eine Buslinie in die Rheinstraße ein- und ausfahren beziehungsweise in der Rheinstraße unterwegs sind.	das Verkehrsnetz insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sicherer zu machen. Für fast alle Stadtteile wurden bereits Kinderwegepläne erstellt. In den kommenden Jahren wird durch ein Sicherheitsaudit die Verkehrssituation um Schulen, Kindergärten und ähnlichen Einrichtungen geprüft. Die Linienführung des Busses ist von der Römerstraße aus abbiegend in den westlichen Teil die Rheinstraße vorgesehen.	
8.5	Die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße wird grundsätzlich begrüßt, da diesbezüglich in der Südstadt ein Defizit besteht, dass durch die Nachnutzung der Konversionsfläche vergrößert wird. Gleichzeitig werden diese Infrastruktureinrichtungen zu einem erhöhten Parkplatzbedarf führen, der sich nicht negativ auf das Anwohnerparken auswirken sollte.	Der Parkraumbedarf der Infrastruktureinrichtungen wird bei den Planungen berücksichtigt. Der Nahversorger wird eine eigene Kunden-Parkgarage erhalten, die angemessen zur Verkaufsfläche dimensioniert ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.6	Vorgeschlagen beziehungsweise erwartet wird: 1. Öffnung beziehungsweise Herrichtung der Saarstraße als weitere Straße zur Vernetzung von Römerstraße und Rohrbacher Straße. 2. Prüfung der Saarstraße als Durchgangsstraße der Buslinie. 3. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Rheinstraße. 4. Schutzmaßnahmen für Fußgänger und Fahrradfahrer an der Kreuzung Rheinstraße/ Rohrbacher Straße. 5. Maßnahmen zur Lärminderung an der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße. 6. Schaffung von ausreichend vielen Parkplätzen im Bereich der Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße.	1. Die Saarstraße wird für den Verkehr wieder freigegeben werden. 2. Die Buslinie führt nicht durch die Rheinstraße östlich der Römerstraße, daher ist die Saarstraße nicht als Alternative notwendig. 3. Die Rheinstraße östlich der Kirschgartenstraße bleibt in Funktion und Gestaltung in Bezug auf die Fahrbahnen unverändert. Die Gehwege werden verbreitert. Westlich der Kirschgartenstraße sehen die Planungen ein ausreichendes Platzangebot für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger und Radfahrer, vor. 4. siehe 3. 5. Das Kfz-Verkehrsaufkommen wird nicht signifikant steigen. 6. Parkplätze werden in ausreichender Zahl berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Bürgerin, Niederschrift vom 01.02.2016		
9.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft altersgereichtes, barrierefreies Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Abwägungsvorschlag zu 9.2 bis 9.6	siehe Beschlussvorschlag zu 9.2 bis 9.6
9.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

9.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons.	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten, - sich an die umliegende Bebauung besser anzugleichen, - den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
9.6	Gemäß der Festsetzung Nummer 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Hier sollte im Hinblick auf die barrierefreie Nutzbarkeit der darüber geplanten Räume, insbesondere des Gemeinschaftsraumes und gleichzeitige Anbindung der Geschosse über dem Gemeinschaftsraum an das westliche Gebäude im Baufeld 3.1 durch Laubengänge eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben.	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereiche mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm. Es ist Aufgabe des Architekten, im vorgegebenen Rahmen eine barrierefreie Nutzung der Terrasse herzustellen.	Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
10	Bürger, Mail vom 01.02.2016		
10.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Abwägungsvorschlag 10.2 bis 10.7	siehe Beschlussvorschlag zu 10.2 bis 10.7

10.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
10.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons mit 1,5m Tiefe.	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Blickachse zur Bergkulisse zu wahren,</li> <li>- mehr Sonneneinstrahlung auf die westlich gelegenen Gebäude zu erhalten,</li> <li>- ein harmonisches Bebauungsbild mit den angrenzenden Nachbargebäuden zu erzielen,</li> <li>- den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.</li> </ul>	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
10.6	Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße außerhalb des Wohnbereiches zu verlegen.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
10.7	Gemäß der Festsetzung Nummer 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht	Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Doppelparker mehr möglich und die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen.</li> <li>- die Rampe der Zufahrt steiler werden müsste, um die Tiefgaragenebene zu erreichen.</li> <li>- einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt.</li> </ul>	<p>zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.</p> <p>Es ist Aufgabe des Architekten, im vorgegebenen Rahmen eine barrierefreie Nutzung der Terrasse herzustellen.</p>	
11	Bürger, Schreiben vom 03.02.2016		
11.1	Warum werden im Kapitel 6.4.2 nur gemeinschaftliche Wohnprojekte mit Kaufinteresse genannt und keine Mietprojekte, die es auch gibt?	In der Begründung steht, dass die Flächen an Heidelberger Wohngruppen veräußert werden sollen, um hier gemeinschaftliche sowie generationsübergreifende Wohnprojekte und alternative Wohnformen umzusetzen. Hierzu zählen auch Wohngruppen, die sich in anderer Form organisieren und sich eines Wohnungsbaunternehmens bedienen. Wichtig ist die Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.2	Sind im westlichen Bereich des Bebauungsplanes weitere Flächen für solche Wohnprojekte geplant und wenn ja, wo?	Es sind keine weiteren Flächen für Wohngruppen innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen, bei denen explizit das Ziel von gemeinschaftlichen Wohnformen umgesetzt werden soll.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.3	Warum ist das „E-Baufeld“ westlich der John-Zenger-Straße nicht im Bebauungsplan aufgenommen, obwohl es in der Grafik der „Änderung des FNP 2015/2020“ auf der Seite 3 eingeschlossen ist?	Der Umgriff für die Flächennutzungsplanänderung (vorbereitende Bauleitplanung) muss nicht identisch mit dem Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurf (verbindliche Bauleitplanung) sein. Das „E-Baufeld“ wird in einem anderen Bebauungsplanverfahren überplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	Bürgerin, Schreiben vom 03.02.2016		
12.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
13	Bürger, Schreiben vom 03.02.2016		
13.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
14	Bürgerin, Mail vom 04.02.2016		
14.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	Siehe Abwägungsvorschlag 14.2 bis 14.9	Siehe Beschlussvorschlag 14.2 bis 14.9

14.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
14.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons mit 1,5m Tiefe	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.5	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Westseite Balkone mit 2,5m Tiefe	Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann. <b>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</b>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
14.6	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse von 5 auf 4 für eine optische Angleichung es Bebauungsbildes zu den Nachbarschaftsgebäuden zu reduzieren. Dies wurde auch in der Bürgerbeteiligung so formuliert.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
14.7	Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße zum Lärmschutz der anliegenden Wohnungen zu verlegen.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	
14.8	Gemäß der Festsetzung Nummer 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80 cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind - keine Doppelparker mehr möglich und die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen. - einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt. Diese Festsetzung ist zurück zu nehmen.	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereiche mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm. Es ist Aufgabe des Architekten, im vorgegebenen Rahmen eine barrierefreie Nutzung der Terrasse herzustellen.	Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
14.9	Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sollen primär zur Straßenseite in den Abstandsflächen zulässig sein und nicht in den Innenhöfen. Sie sollen damit leicht zugänglich und nutzungsfreundlich sein.	Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
15	Bürgerin, Mail vom 04.02.2016		
15.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft altersgereichtes, barrierefreies Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	Siehe Abwägungsvorschlag 15.2 bis 15.6	Siehe Beschlussvorschlag 15.2 bis 15.6
15.2	- an dem zur Roebliingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhaus	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
15.3	- an dem zur Roebliingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten,</li> <li>- sich an die umliegende Bebauung besser anzupassen,</li> <li>- den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.</li> </ul>	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
15.6	Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße außerhalb des Wohnbereiches zu verlegen.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
16	Wohngruppe, Mail vom 04.02.2016		
16.1	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 4 sollen private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig sein sollen. Die Unterbringung von Fahrrädern im Bestandsgebäude ist ohne umfangreiche bauliche Änderungen nicht möglich. Die Kellertreppen lassen einen barrierefreien Transport von Fahrrädern nicht zu. Der Innenhof soll zusammen mit der anderen Wohngruppe als gemeinsamer Lebensraum genutzt werden. Für die Umsetzung des Konzeptes des ökologischen Individualverkehrs	Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	werden circa 150m <sup>2</sup> Fläche pro Block für Fahrradabstellanlagen benötigt. Die Inanspruchnahme der zu den Straßen gelegenen Vorgartenzone für Nebenanlagen wird zusätzlich zu den Flächen vor den Giebeln für zwingend erforderlich angesehen.	können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.	
16.2	Die Umwandlung der Quer- in Längsparkplätze an der Röblingstraße erscheint nicht sinnvoll, weil dadurch Stellplätze verloren gehen und mit der im Bebauungsplan ermöglichten Nachverdichtung den Bau einer Tiefgarage erzwingen würden. Es ist zwingend erforderlich, die Querparkplätze an der Röblingstraße zu erhalten. Wenn jedoch die Stadt Heidelberg eine Unterschreitung unter Ausnutzung § 74 Absatz 2 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Anzahl der erforderlichen Stellplätze unterstützt, dann ist das Längsparken an dieser Straße möglich.	In der Röblingstraße sind im Bebauungsplangebiet die privaten Stellplätze als Längsparkplätze festgesetzt, da entlang der Röblingstraße eine Radverkehrsachse vorgesehen ist. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes würden Senkrechtparker einen Gefahrenpunkt für die Radfahrer darstellen, und sind somit nicht umsetzbar. Im unmittelbaren Umfeld zwischen Mark-Twain-Straße und Eleonore-Sterling-Straße sind in den Nord-Süd-Verbindungen, der John-Zenger-Straße, Röblingstraße und Elsa-Brändström-Straße generell Längsparker vorgesehen. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar.	Der Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.
16.3	Im Baufeld 3.2 ist im Norden ein Baufenster von circa 30 x 10 m festgesetzt aus. Bei Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen für Bestand und Planung könnte das Baufenster 6 m breiter sein. Die Bautiefe könnte auf 14 m vergrößert, das Baufenster auf 36 x 14m zu vergrößern, was dem Wunsch nach einer Nachverdichtung des Quartiers entspräche.	Eine Vergrößerung des Baufensters ist aufgrund der festgesetzten GRZ und GFZ nicht vorgesehen. Aufgrund des Erhalts des großzügigen Innenhofes wurde das Baufenster mit der entsprechenden Tiefe festgesetzt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
16.4	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 4 sind Ein- und Ausfahrten nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen innerhalb der Gebäude zulässig sind. Das ist für im Norden des Baufeldes 3.2 festgesetzte Baufenster geometrisch nicht möglich. Bei einer maximalen Neigung der Einfahrtsrampe von 15 % und einer Geschosshöhe von 3,10 m wird die Rampe circa 20 m lang und 2,75 m breit sein. Damit würden im Tiefgaragengeschoss und im Erdgeschoss circa 55 m <sup>2</sup> und damit fast 20 % der Nutzfläche der	Die Festsetzung wurde so getroffen, dass städtebaulich die unter von aufstehenden Gebäuden liegenden Tiefgaragen direkt angefahren werden. Damit werden neben Gebäude liegende „größere Löcher“ von Tiefgaragenein- und -ausfahrten vermieden. Die in der Planzeichnung festgelegten Bereiche sind hierfür bemessen. Zugleich ermöglicht die Festsetzung, dass über die festgelegten Bereiche Feuerwehrezufahrten neben den Gebäuden angelegt werden können. Sofern auf den Wohnbauflä-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Tiefgaragenrampe benötigt werden. Circa 45% der Grundfläche müsste als Verkehrsfläche erhalten. Das ist unwirtschaftlich und widerspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit versiegelten Flächen und knappen Ressourcen. Vorgeschlagen wird, dass die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sich innerhalb des Tiefgaragen-Baufensters befinden müssen.	chen private Stellplatzflächen festgesetzt sind, kann auch darüber ein Stellplatznachweis erfolgen, so dass auf den möglichen Bau von Tiefgaragen verzichtet werden kann.	
16.5	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 2 sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zulässig. Weiterhin sind zu den Innenhöfen Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von max. 5 m zulässig. Die Festsetzungen widersprechen sich. Entweder sind mit der zweiten Festlegung die Straßenseiten gemeint, oder es sind Gauben und Dacheinschnitte innerhalb der Dachflächen gemeint. Innerhalb von Dachflächen kann es keine Balkone oder Terrassen geben.	Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann. <b>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</b>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
16.6	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 4 wird festgelegt, dass die Oberkante der Tiefgaragen mit 0,4 m unter der Oberkante Erdoberfläche beziehungsweise Gehweg herzustellen ist. Andererseits sollen die Tiefgaragen mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m überdeckt werden. Damit wurde die Oberkante der Bodensubstratschicht 0,4 m oberhalb von Oberkante Erdoberfläche beziehungsweise Gehweg zu liegen kommen. Das ist nicht möglich.	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.	Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
17	Bürger, Schreiben vom 04.02.2016		
17.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
18	Heidelberger MTV-Bündnis für Wohnen, Schreiben vom 05.02.2016		
18.1	Es wird vorgeschlagen, die Wohnflächen westlich der Römerstraße vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Wohnraumversorgung stärker zu verdichten:	Siehe Abwägungsvorschlag zu 18.2 bis 18.4.	Siehe Beschlussvorschlag 18.2 bis 18.4

18.2	<p>Die zur Römerstraße ausgerichteten neu zu bauenden Gebäude sollen um ein Geschoss auf 5 Geschosse aufgestockt werden können und die Bautiefe um 1 m in Richtung der Innenhöfe vergrößert werden.</p> <p>Die Neubauten sind ausschließlich für das Marktsegment "preiswerte Mietwohnungen" vorgesehen und sollen im Landeswohnraumförderungsprogramm angemeldet werden. Es könnten circa 17 zusätzliche Wohnungen mit 1.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden. Das oberste Geschoss würde bei diesen Gebäuden auch aus gestalterischen Gründen als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet werden. Der notwendige Stellplatznachweis soll auf dem Schulgelände westlich der Elsa-Brändström-Straße mit einer Doppelbelegung von Schul- und Wohnnutzung per Baulast erfolgen. Die zur Elsa-Brändström-Straße ausgerichteten drei Solitäre in den Baufeldern WA 1.1 und 1.2 sollen um ein Geschoss auf 5 Geschosse aufgestockt werden können. Die Wohnungen dieser Gebäude sind für den Verkauf überwiegend an Schwellenhaushalte vorgesehen. Es können circa 430 m<sup>2</sup> Wohnfläche beziehungsweise sechs Wohnungen zusätzlich entstehen.</p>	<p>Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschoss und die Bautiefe um 1 m in Richtung der Innenhöfe gerechtfertigt. Ein notwendiger Stellplatznachweis auf dem Schulgelände ist jedoch nicht möglich. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg aber eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung der Vollgeschosse bei zwei der geplanten Punkthäuser um jeweils ein Vollgeschoss gerechtfertigt. Beim nördlichen Punkthaus im Bereich WA 1.1 ist eine Erhöhung aus Lärmschutzgründen nicht möglich.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
18.3	<p>Ein Wohnflächenpotenzial besteht in der Ausweisung eines neuen Baufeldes auf der Fläche des ehemaligen an der Rheinstraße gelegenen Check-Points. Die Fläche ist versiegelt und liegt an einer öffentlichen Straße. Bei viergeschossiger Bauweise und einem Baufenster von 75 m x 12,5 m könnte bis zu 35 Wohnungen, verteilt auf circa 2.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet werden.</p>	<p>Der Bereich befindet sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanentwurf und ist somit nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Zudem wird gemäß dem Masterplan der Park, zu dem auch die Fläche des Check-Points gehört, eine über das Quartier hinausgehende Freiflächen-Funktion wahrnehmen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
18.5	<p>Der westliche und östliche Flügel im Baufeld nördlich der Rheinstraße und zwischen der Römer- und Kirschartenstraße ist für die Aufnahme einer Senioreneinrichtung nicht ausreichend breit. Zusätzlich wird für den Empfangsbereich mehr überbaubare Fläche benötigt und ein über den Hof</p>	<p>Eine geringfügige Verbreiterung des westlichen und östlichen Flügels ist in einem sehr moderaten Umfang möglich. Der Empfangsbereich muss im vorhandenen Baufenster untergebracht werden, damit das städtebauliche Gesamtbild mit seinen Baufluchten entlang der Rhein-, und Römerstraße bestehen bleibt. Sollten städtebaulich nicht sichtbare Mittelgänge</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

	führender Mittelgang im 1. und 2. Obergeschoss Diese notwendigen Flächen sind, da sie im Innenhof liegen, städtebaulich nicht wahrnehmbar.	über den eingeschossigen Innenbereich notwendig sein, können diese im Wege eines Befreiungsantrages zur Prüfung gestellt werden.	
19	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
19.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
20	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
20.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
21	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
21.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
22	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
22.1	<p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes steht in Kapitel 6.4: „Grundsätzlich soll der Autoverkehr im gesamten Quartier möglichst gering gehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden. Die autobefahrenen Sammelstraßen werden auf das nötigste reduziert und gestalterisch integriert. Viele Erschließungsräume (private Wohnwege) sollen verkehrsberuhigt ausgeführt werden.“</p> <p>Um dies zu erreichen ist eine konsequent autoarme Verkehrsführung notwendig. Die Planung sieht eine Vorfahrtsstraße mitten durch die die Rheinstraße vor. Aus der Erfahrung der Sickingenstraße und anderen Vorfahrtsstraßen ist eine Sicherheit und Verlangsamung des Individualverkehrs nur möglich, wenn es keine Vorfahrtsstraße wird.</p> <p>Vorgeschlagen werden alternative Planungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Rheinstraße auf der Höhe der Roebelingstraße als Anliegerstraße und im weiteren Verlauf als Spielstraße zu gestalten.</li> <li>- eine weitere Linksabbiegerspur für die Erschließung des hinteren Teils des MTV vorzusehen.</li> </ul>	<p>Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung der Rheinstraße sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist. Die Rheinstraße übernimmt zudem eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist eine ÖPNV-Achse für den Bus, die über die John-Zenger-Straße weitergeführt wird. In diesem Rahmen müssen eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50m gewährleistet werden. Eine Teil- oder Komplettschließung der auch für den ÖPNV wichtigen Erschließung der Rheinstraße / John-Zenger-Straße hätte zur Folge, dass die Verkehre sich auf die anderen Straßen verteilen werden, da die Baugebiete erschlossen sein müssen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine klare Trennung von Anwohner- und Durchgangsverkehr im gesamten MTV und zur Erschließung des hinteren Teils des MTV (zum Beispiel Zugangsverkehr zu den Stallungen).</li> <li>- eine Sperrung für den Individualverkehr</li> </ul>		
22.2	<p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes steht:</p> <p>"Öffentliche Spielflächen werden schwerpunktmäßig auf dem nördlichen Grundstück der ehemaligen High-School angeboten. Die Topographien der Lärmschutzlandschaft sind vielseitig beispielbar und definieren unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsräume. Private Spielflächen werden gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen."</p> <p>Dies reicht für einen neuen Stadtteil lange nicht aus. Wie in der Bahnstadt muss auch im Mark-Twain-Village ein kinderfreundliches Wohnquartier geschaffen werden und deutlich mehr öffentliche Flächen als Freiflächen und Spielplätze ausgebaut werden. Einen ansprechenden Wasserspielplatz im Park oder einen modernen Spielplatz am Beispiel der Bahnstadt ist für das neue Stadtteil unerlässlich</p>	Zusätzlich zu den in diesem Bebauungsplan angebotenen Spielflächen kommen weitere größere Freiflächen mit teilweise separaten Spielflächen in unmittelbarer Nähe hinzu: Der Park um die Kommandantur, der Paradeplatz und der Park südlich der Chapel.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
23.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
24	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
24.1	Die Bürgerin spricht sich vehement gegen eine weitere Verdichtung des Plangebietes aus, wie sie vom Mieterverein gefordert wird. Sie verweist auf den langen, teilweise mühsamen Weg mit einer regen Bürgerbeteiligung, bei denen akribisch um alle Details wie Verkehr, Parkplätze, Natur, Geschäfte, Handwerksbetriebe, Freizeitgestaltung, Nachbarschaftskontakte gerungen wurde und letztendlich der zu einem akzeptablen Plan für eine lebens- und liebenswerte Südstadt geführt hat.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaf-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		fung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere moderate punktuelle Nachverdichtung vertretbar.	
25	Obdach e.V., Schreiben vom 06.02.2016		
25.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
25.2	Zusätzlich zu Punkt 25.1 wird mit Bezug auf die Situation von Wohnsitzlosen in Baden-Württemberg und Heidelberg im speziellen darauf hingewiesen, dass die Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Wohnraum und damit eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt von höchster Dringlichkeit ist.	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
26	Bürger, Schreiben vom 06.02.2016 Karl Völker, wie Mieterverein		
26.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5.	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5.
27	Wohngruppe, Schreiben vom 07.01.2016		
27.1	Um den barrierefreien Zugang zu den an der John-Zenger- und Eleonore-Sterling-Straße gelegenen Gebäuden im Baufeld 3.2 zu ermöglichen, müssen Rampen und Umlaufstege gebaut werden. Hierfür ist an den Gebäuden in Richtung John-Zenger-Straße und Eleonore-Sterling-Straße ein jeweils 3m breites Baufenster notwendig.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Rampen erforderlich. Da es sich dabei um eine bauliche Anlage handelt, wird eine Fläche für Nebenanlagen für die Errichtung der Rampe vorgesehen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
27.2	Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Umwandlung der bestehenden Querparkplätze an der John-Zenger-Straße und Roebingstraße in Längsparkplätze vor. Durch diesen Umbau würde sich die Gesamtanzahl der Parkplätze verringern. Für einen Neubau im Baufeld an der Rheinstraße werden jedoch in Zukunft zusätzliche Parkplätze benötigt. An der Rheinstraße ist der Bau von weiteren Parkplätzen nicht möglich. Der derzeitige Bebauungsplanentwurf bietet für dieses Problem bisher keine Lösung an. Der Bau einer Tiefgarage stellt sich für die Wohngruppen als nicht wirtschaftlich dar. Die Wohngruppe spricht sich dafür aus,	In der Röblingstraße sind im Bebauungsplangebiet die privaten Stellplätze als Längsparkplätze festgesetzt, da entlang der Röblingstraße eine Radverkehrsachse und entlang der John-Zenger-Straße die zukünftige Buslinie vorgesehen ist. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes stellen Senkrechtparker einen Gefahrenpunkt für die Radfahrer beziehungsweise den Busverkehr darstellen. Im unmittelbaren Umfeld zwischen Mark-Twain-Straße und Eleonore-Sterling-Straße sind in den Nord-Süd-Verbindungen, der John-Zenger-Straße, Röblingstraße und Elsa-Brändström-Straße generell Längsparker vorgesehen.	Der Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.

	<p>diese Querparkplätze an der John-Zenger- und Roebingstraße zu erhalten.</p> <p>Auf diese Weise würden Kosten für den Umbau der Parkplätze gespart und es könnte der Nachweis über alle erforderlichen Stellplätze auch nach Fertigstellung des Neubaus an der Rheinstraße erbracht werden.</p>	<p>Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar. Im Rahmen dessen können die erforderlichen Stellflächen auch auf Längsparkplätzen nachgewiesen.</p>	
28	Bürgerin, Mail vom 07.02.2016		
28.1	<p>Das westliche Gebäude WA 1.3. ist entlang der Roebingstraße überwiegend 5-geschossig geplant. Dies steht nicht in Einklang mit folgender Vorgabe (Protokoll frühzeitige Beteiligung): „Die 5-Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude.“</p> <p>Bei Umsetzung des Plans entstünden folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein 5-geschossiges Gebäude im WA 1.3. würde das westlich der Roebingstraße geplante Gebäude im WA 3.1 optisch und architektonisch erdrücken.</li> <li>- Die Sonneneinstrahlung auf das westlich der Roebingstraße liegende Gebäude sowie der Blick von diesem in östliche Richtung wird behindert.</li> <li>- Mit dem relativ engen Straßenprofil würde der architektonische Gesamteindruck bei einer maximal 4-geschossiger Bebauung plus Eckbetonung massiv gestört.</li> </ul> <p>Eine maximal 4-geschossige Bebauung parallel zur Bebauung westlich der Roebingstraße ist notwendig, um ein gleichmäßiges Straßenprofil sicherzustellen. Gefordert wird eine Anpassung des Bebauungsplanes von 4 Geschossen mit einer der Eckbetonung auf 5 Geschosse.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
29	Bürgerin, Schreiben vom 08.02.2016		
29.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
30	Stadtteilverein, Schreiben vom 08.02.2016		

30.1	Der Stadtteilverein Südstadt trägt den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefundenen Kompromiss trotz der hohen Dichte, die in allen Bereichen die Masterplan-Vorgaben überschreitet mit. Das gute städtebauliche Konzept schafft trotz deutlich höherer Dichte als im benachbarten Bestand eine Chance auf Integration von Alt und Neu und für eine lebendige Stadtteilentwicklung. Es sollte keinesfalls durch weitere Verdichtung verschlechtert werden.	Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere moderate punktuelle Nachverdichtung vertretbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
30.2	Positiv wird gesehen, dass - das "wohnungspolitische Konzept" und die weiteren Vorgaben des Bebauungsplans zumindest eine gute Grundlage für das Ziel abgeben, gute Wohnungen für alle Gesellschaftsschichten herstellen zu können und für eine gute soziale Durchmischung im Stadtteil zu sorgen. - der gelungene städtebauliche Entwurf allzu große Monotonie vermeidet und taugliche Vorgaben für die Ausbildung eines Stadtteilzentrums und eines lebendigen Stadtteils macht. - in der Kirschgartenstraße ein erträglicher Übergang vom Bestand zur Neubebauung vorgesehen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
30.3	Grundsätzlich wird die geplante Bebauungsdichte jedoch als zu hoch betrachtet: - Die vorgesehene Dichte überschreitet die Dichte der gegenwärtigen Bebauung um ca.160 %. - Die vorgesehene Dichte überschreitet die Dichte der angrenzenden Bebauung im Osten um circa 65 %. - Die vorgesehene Dichte überschreitet die Vorgaben des vom Gemeinderat vorgegebenen und beschlossenen Masterplans insgesamt und in allen Teilbereichen. Im Nordosten um circa 6 %, an der östlichen Rheinstraße um circa 60 %, im Nordwesten um circa 25 %, an der westlichen Rheinstraße um circa 330 %. Auch im Areal der Wohngruppen wird die Dichte erhöht.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
31	Bürger, Schreiben vom 08.02.2016		

31.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
32	Deutscher Berufsverband für Soziale Arbeit e. V, Schreiben vom 09.02.2016		
32.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
33	Bürger, Schreiben vom 08.02.2016		
33.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
34	Bürger, Schreiben vom 08.02.2016		
34.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
35	Bürger, Mail vom 09.02.2016		
35.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 35.2 bis 35.7	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 35.2 bis 35.7
35.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhaus.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
35.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

35.4	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 sollte parallel zur Roebingstraße mit dem relativ engen Straßenprofil auf eine maximal 4-geschossige Bebauung reduziert werden. Durch die überhöhte Bebauung wird sowohl Sonneneinstrahlung, Blickbeziehung als auch ein ruhiger Straßen-Bebauungsquerschnitt und die akzeptierte Eckbetonung unnötig entlang der gesamten Straße umgesetzt, wogegen der Bürger sich ausspricht.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
35.6	Gemäß der Festsetzung Nummer 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind - keine Doppelparker mehr möglich und die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen. - einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt. Diese Festsetzung ist anzupassen.	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereiche mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm. Es ist Aufgabe des Architekten, im vorgegebenen Rahmen eine barrierefreie Nutzung der Terrasse herzustellen.	Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
35.7	Wohl versehentlich sind in der Festsetzung Nummer 2 divergierende Angaben zu den Balkonen nach den Innenhöfen gemacht worden. Die kleinen Balkone mit 1,50 m Tiefe waren bisher nur für die Außenseiten festgelegt worden.	Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann. <b>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</b>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
36	Planungsgemeinschaft Rheinstraße GbR, Schreiben vom 09.02.2016		
36.1	Bei der ersatzweisen Neubebauung im Bereich Rheinstraße / John-Zenger-Straße sind von der Wohngruppe	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	<p>Aufzüge und Laubengänge zur barrierefreien Erschließung der Wohnungen geplant.</p> <p>Um das an der Roebingstraße gelegene Bestandsgebäude weitgehend barrierefrei auszustatten, ist an den Treppenhaus-Ausgängen zur Roebingstraße hin mindestens an dem südlichen Treppenhaus ein Außenaufzug geplant. Optional ist ein zweiter am nördlichen Treppenhaus vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf sind keine entsprechenden notwendigen Baufelder von circa 4m x 3,50 m Größe festgesetzt. Gemäß den städtischen Zielprogrammen zur Barrierefreiheit und zur Schaffung von senioren- und behindertengerechtem Wohnraum werden diese Anbauten für die Zukunft für unumgänglich gehalten.</p>	<p>Bauwerke handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktionen erweitert.</p>	
36.2	<p>Die Schaffung eines Laubenganges im Dachgeschoss des an der Roebingstraße gelegenen Bestandsgebäudes im Baufeld 3.1 vom südlichen Aufzug zur Erschließung aller Wohnungen im Dachgeschoss ist durch die Bebauungsplanvorlage nicht gesichert. Bei der Festsetzung wird durch die Einschränkung „Einschnitte bis zu einer Tiefe von 1m und einer Länge von 5m“ wird der Laubengang wahrscheinlich baurechtlich nicht möglich sein. Die Festsetzung ist so zu ändern, dass die Wohnungserschließung wie geplant hergestellt werden kann.</p>	<p>Bei der Festsetzung handelt es sich um Vorbauten, die über die Baugrenze hinausragen. Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt, ist er über die gesamte Fläche zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
36.3	<p>Die Festlegung der Balkonflächen im 3. OG könnte - irrtümlich auch auf die Flachdachvariante übertragen - für unnötig kleine und schmale Balkone bei großen Wohnungstypen führen. Eine Breite von 2,50 m zum Innenhof bei Flachdächern sollte zugunsten des zurückspringenden Geschosses möglich sein.</p>	<p>Eine Breite der Balkone von bis zum 5,00 m ist im Dachgeschoss möglich. Lediglich die Tiefe, die über die Baugrenze hinüberraagt ist auf 1,50 m beschränkt.</p> <p>Bei Flachdächern gibt es keine „Dachgeschosse“ - es gilt die Festsetzung mit 2,5 m Tiefe zu der Innenhofseite und 1,5 m Tiefe zu der Straßenseite.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
36.4	<p>Bei den straßenseitigen Hauseingängen ist zwingend erforderlich, um eine geordnete Nutzung des Gebäudes gewährleisten zu können, dass geschützte und verkehrssichere Fahrradabstellplätze in Form von Nebenanlagen errichtet werden können. Die Größe dieser Nebenanlagen ergibt sich aus der baurechtlich geforderten Anzahl der Fahrradstellplätze auf Grund der mit dem betroffenen Zugang erschlossenen Wohnungsanzahl. Ansonsten wird die</p>	<p>Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	Gefahr gesehen, dass Fahrräder ungeordnet auf den Gehwegen verteilt werden	können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden. An der Straßenseite der Gebäude sind keine überdachten Fahrradstellplätze vorgesehen, da im Hofbereich genügend Flächen für überdachte Abstellanlagen möglich sind (vor den Gebäuden können Besucherstellplätze oder öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden). Die Bereiche vor den Gebäuden zu den Straßen sollen frei von baulichen Anlagen bleiben, um im Plangebiet einen harmonischen Übergang von den Straßen über Stellplätzen und Gehwege zu den Gebäuden zu gewährleisten. Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen unterbrechen diese sichtbar freien Bereiche und wirken sich bis auf die öffentlich zu nutzenden Gehwege aus. Der Entwurf des Bebauungsplanes eröffnet neben der generellen Zulässigkeit, die Nebenanlagen in den Innenhöfen unterzubringen die ausnahmsweise Möglichkeit, diese in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude unter zu bringen. Unabhängig hiervon können die Fahrräder auch innerhalb der Gebäude untergebracht werden.	
36.5	Es wird um Aufklärung über die rechtliche Bedeutung des sogenannten Gestaltungsplans gebeten, in dem eine Wegführung enthalten ist, die im Grenzbereich zum Gebäude der angrenzenden Wohngruppe liegt.	Der Gestaltungsplan zeigt die mögliche zukünftige Gestaltung auf. Der Gestaltungsplan ist Anlage der Begründung und hat nicht die unmittelbare Bindung einer Satzung.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
37	Bürger, Mail vom 10.02.2016		
37.1	Im Block zwischen der Elsa-Brandstrom- und der Roeblingstraße wurde die Tiefgarageneinfahrt mit ihrem kontinuierlichen Verkehrsaufkommen an der sensibelsten Stelle geplant. Insbesondere die im Westen liegenden Altbauwohnungen sind aufgrund ihrer Bestandsstruktur vielfach darauf angewiesen, Schlafzimmer nach Osten zu platzieren. Vorgeschlagen wird, die Abfahrt an die Rheinstraße zu platzieren, wo es keine schalltechnisch reflektierende Wand gibt oder an der Schule in die Mark-Twain-Straße, wo wenige Menschen betroffen werden.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
37.2	Die Bebauung der beiden unmittelbar gegenüberliegenden Blocks an der Roeblingstraße sollte unbedingt auf vier Stockwerke begrenzt bleiben. Die oberen Geschosse der	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Bestandsgebäude erhalten keine Sonne von Osten und die Straße wird optisch zu stark verengt. Die Gebäudehöhen sollten westlich und östlich der Römerstraße abfallen. Die Bebauung wird nunmehr maximiert und die Willensbekundung der Bürgerschaft im Rahmen der Bürgerbeteiligung wird nicht beachtet.	zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	
37.3	Es entsteht ein gegenüber den jetzigen Maßstäben gewaltiger Block, wenig strukturiert, der optisch auf alles Umliegende drückt. Die Idee vom urbanen Tor kann nicht nachvollzogen werden, da die architektonische Akzentsetzung nicht nachvollziehbar ist. Als negative Beispiele für ein „urbanes Tor“ wird auf das Umfeld des Hauptbahnhofes verwiesen. Die neue Bebauung in der Bahnhofstraße wird als misslungen bezeichnet, da Geschäfte nicht wahrgenommen werden. Ähnliches wird auch für die Rheinstraße befürchtet. Vorgeschlagen wird, die Gebäude am Park terrassenförmig aufsteigen zu lassen. Dadurch wird vermieden, dass die Innenhöfe verschattet werden und Gebäudeteile sich hinter der Südfassade „wegducken“. Die vorgesehene Bebauung führt zu einem permanent höheren Energieverbrauch. Die Planungen zum „urbanen Tor“ sind mit Bürgerbeteiligung zu überplanen.	Der Bereich ist Bestandteil der Stadterrassen, an dem die zukünftige Stadtteilmitte verordnet wird. Die Bebauung folgt dem Prinzip, die Parkterrasse entlang der Rheinstraße und den zukünftigen Park mit einer klaren Raumkante zu fassen. Durch die Kombination dieser Blockstruktur mit Punktbauten soll die zum Quartier gewandte nördliche Seite durchlässiger gestaltet werden. Eine geschlossene Blockstruktur nach Süden gibt dem neuen Park eine klare Raumkante, die durch Vor- und Rücksprünge an der Fassade, eine zwischen vier und fünf Geschossen variierende Höhenentwicklung und eine multifunktionale Erdgeschosszone belebt wird. Durchgänge in den Gebäuden sollen eine Durchwegung der Innenhöfe für die Allgemeinheit ermöglichen. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan liegt das Ergebnis mehrere Bürgerforen und einer Mehrfachbeauftragung zugrunde.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
38	Bürger, Mail vom 10.02.2016		
38.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 5	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 5
39	Bürger, Mail vom 11.02.2016		
39.1	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 4 sollen private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsam-	Private Fahrradabstellanlagen sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	<p>melplätze vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig sein sollen. Diese Festsetzung sollte für Fahrradabstellanlagen aufgehoben werden. Bauherren im Mark-Twain-Village sollen dadurch die Möglichkeit bekommen, durch zusätzlich an den Straßenseiten von Gebäuden angebrachten (überdachten) Fahrradständern, dem Wildparken und Diebstahl von Fahrrädern auf ihrem Grundstück entgegenwirken zu können. Ein komfortabel zugänglicher Fahrradständer vereinfacht im Außenbereich den Umstieg auf dieses gesunde und ökologische Transportmittel. Von außen sichtbare Fahrradabstellanlagen würden daher das Image eines bewussten und rücksichtsvollen Lebensstils in der Heidelberger Südstadt unterstützen.</p>	<p>auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.</p> <p>An der Straßenseite der Gebäude sind keine überdachten Fahrradstellplätze vorgesehen, da im Hofbereich genügend Flächen für überdachte Abstellanlagen möglich sind (vor den Gebäuden können Besucherstellplätze oder öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden). Die Bereiche vor den Gebäuden zu den Straßen sollen frei von baulichen Anlagen bleiben, um im Plangebiet einen harmonischen Übergang von den Straßen über Stellplätzen und Gehwege zu den Gebäuden zu gewährleisten. Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen unterbrechen diese sichtbar freien Bereiche und wirken sich bis auf die öffentlich zu nutzenden Gehwege aus. Der Entwurf des Bebauungsplanes eröffnet neben der generellen Zulässigkeit, die Nebenanlagen in den Innenhöfen unterzubringen die ausnahmsweise Möglichkeit, diese in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude unter zu bringen. Unabhängig hiervon können die Fahrräder auch innerhalb der Gebäude untergebracht werden.</p>	
39.2	<p>Das gesamte Gebiet sollte weniger stark verdichtet werden. Vor allem im Bereich der alternativen Wohnformen soll Freiraum für Bewegung und Austausch geboten werden.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Dichte und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		Mit dem ehemaligen Paradeplatz im Bereich der Campbell Barracks sowie dem im Süden angrenzenden Park sollen in unmittelbarer Nähe zum Mark Twain Village Nord zwei "klassische" Freiraumtypologien entstehen. Es soll ein Netz aus linearen öffentlichen Grün- und Freiräumen (Römerstraße, Parkterrasse, Elsa-Brändström-Straße und Kirschgartenstraße) sowie der Lärmschutzlandschaft (öffentliche Grün-, Spiel- und Freifläche) geschaffen werden. Ergänzt werden die öffentlichen Freiflächen durch die privaten Hofräume der Stadtzimmer, Stadtgärten und der Stadterrassen. Somit ist ausreichend Freiraum in diesem Bereich vorgesehen.	
39.3	Angeregt wird, dass die Stadt Heidelberg unter Ausnutzung von § 74 Absatz 2 der Landesbauordnung eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Anzahl der erforderlichen Stellplätze unterstützt. Fahrradfahren ist eine gesunde und ressourcenschonende Form der Mobilität und verdient Unterstützung.	Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in den Bereichen WA 1 und WA 3 eine Reduzierung vertretbar.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
40	Bürger, Niederschrift vom 10.02.2016		
40.1	Für das im Baufeld 3.1 zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude soll planungsrechtlich die Grundlage geschaffen werden, zwei Aufzüge anbauen zu können, damit die Wohnungen barrierefrei und altersgerecht zu erreichen sind.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
40.2	Die Zufahrt im Baufeld 1.3 zur Tiefgarage sollte von der Roebingstraße zur Rheinstraße aus schallschutztechnischen Erwägungen verlegt werden.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
40.3	Die Geschosshöhe des Baufeldes 1.3 östlich der Roebingstraße soll aus lichtschutztechnischen Gründen nicht höher als im Baufeld 3.1 westlich der Roebingstraße sein.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

41.2	Die Baufelder WA 3.1 und WA 3.2, die für besondere Wohnformen vorgesehen sind, sollen zahlreiche bestehende Querparkstellplätze in Längsparkplätze umgewandelt werden. Die Folge ist ein Verlust von zahlreichen Stellplätzen, der gegebenenfalls nur durch die Errichtung einer Tiefgarage ausgeglichen werden kann. Die Zufahrt zu diesen Tiefgaragen soll gemäß der Festsetzung Nummer 4 nur innerhalb der Gebäude zulässig sein. Es wird angeregt, eine der beiden Regelungen zu lockern. Entweder sollte der Bestand an Querparkplätzen geschützt werden oder Tiefgaragenzufahrten innerhalb des Tiefgaragen-Baufensers zulässig werden. Die jetzige Festsetzung zur Tiefgaragenzufahrt hat zur Folge, dass damit ein beträchtlicher Verlust von Wohnraum im Erdgeschoss verbunden ist. Dieser könnte durch größere Nachverdichtungsbauten kompensiert werden, was jedoch wiederum einen noch größeren Bedarf an Stellplätzen nach sich zieht. Die Situation wird durch die künstliche Verknappung der Stellplätze, welche eine Folge der Umwandlung von Quer- in Längsparkplätze, sogar noch verschärft. Die Kombination der beiden oben genannten Regelungen benachteiligt die betroffenen Wohngruppen doppelt.	In der Röblingstraße sind im Bebauungsplangebiet die privaten Stellplätze als Längsparkplätze festgesetzt, da entlang der Röblingstraße eine Radverkehrsachse und entlang der John-Zenger-Straße die zukünftige Buslinie vorgesehen ist. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes stellen Senkrechtparker einen Gefahrenpunkt für die Radfahrer beziehungsweise den Busverkehr darstellen. Im unmittelbaren Umfeld zwischen Mark-Twain-Straße und Eleonore-Sterling-Straße sind in den Nord-Süd-Verbindungen, der John-Zenger-Straße, Röblingstraße und Elsa-Brändström-Straße generell Längsparker vorgesehen. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar. Im Rahmen dessen können die erforderlichen Stellflächen auch auf Längsparkplätzen nachgewiesen.	Der Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.
42	Bürger, Schreiben vom 10.02.2016		
42.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 41	Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 41.	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 41.
43	Bürger, Mail vom 10.02.2016		
43.1	Im WA 3.1 sind an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite Bauflächen für zwei Außenfahrstühle im Bebauungsplan einzutragen, um barrierearme Zugänge zum Gebäude zu ermöglichen.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
43.2	Im WA 3.1 ist an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude ein Laubengang vom südlichen Treppenhaus zu ermöglichen.	Der Laubengang ist innerhalb des Baufensers vorzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
43.3	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse von 5 auf 4 zu den Nachbarschaftsgebäuden zu reduzieren, da durch	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	das 5-geschossige Gebäude Blick und Licht genommen wird. Dies wurde auch in der Bürgerbeteiligung so formuliert. Die Wohnfläche kann im westlichen oder nördlichen Teil des Baufeldes 1.3 ersetzt werden.	zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	
43.4	Die Zufahrt im Baufeld 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße in einen weniger belästigenden Bereich zu verlegen.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
43.5	Zur Gestaltung der Rheinstraße liegen keine Angaben vor. Die Rheinstraße bildet den Übergang zwischen den Wohnprojekten und dem Park und muss für die dortigen Anwohnerinnen leicht und gefahrlos überquerbar sein. Hier sollte das Konzept mit Durchgangsstraße und Bustrasse überprüft werden.	Die Ausgestaltung der Straßenflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. In der Begründung wird allerdings ein Vorschlag für eine mögliche Ausgestaltung aufgezeigt. Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung zu erwarten und sinnvoll. Neben der wichtigen Erschließungsfunktion ist die Rheinstraße auch als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen, um somit eine direktere Linienführung zu erreichen. Eine Teilschließung der auch für den ÖPNV wichtigen Erschließung der Rheinstraße / John-Zenger-Straße hätte zur Folge, dass die Verkehre sich auf die anderen Straßen verteilen werden, da die Baugebiete erschlossen sein müssen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
44	Bürger, Niederschrift vom 10.02.2016		
44.1	Um die Wohnungen im östlichen Bestandsgebäude des Baufeldes 3.2 barrierefrei erschließen zu können, müssen	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit ist für die Erschließung der Gebäude ein Fahrstuhl erforderlich. Da es sich dabei um	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	neue Wohnungszugänge an das Bestandsgebäude von außen errichtet werden. Dies kann nur über ein neues Treppenhaus mit Aufzug erreicht werden. Dazu ist mittig am östlichen Bestandsgebäude im WA 3.2 das Baufenster auf der Hofseite für einen 5x5 m großen Anbau zu vergrößern.	ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	
45	Bürgerin, Mail vom 10.02.2016		
45.1	<p>Die Aussage, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/ Klima gäbe, steht in einem klaren Widerspruch zu dem Ergebnis des Klimagutachtens von 2015. Dort heißt es:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das Gebiet der Campbell Barracks und des Mark-Twain-Village sollte die Bebauung nicht weiter verdichtet werden, um die bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern.</li> <li>- Eine weitere Entsiegelung wird empfohlen: "Hierbei kann auf kleinräumige Maßnahmen zurückgegriffen werden, die auch in den Nachstunden das Klima vorteilhaft beeinflussen. ... "</li> <li>- Die vorhandenen Grünflächen sollten erhalten bleiben und gegebenenfalls erweitert werden. Günstig wäre auch eine Ergänzung durch hochstämmige Bäume, besonders entlang der Straßen und den großen befestigten Parkplätzen.</li> </ul> <p>Die Grün- und Freiflächen im Bebauungsplanbereich besitzen eine hohe klimatische Bedeutung (vgl. Gutachten von GEO-Net 2015). Die vorhandenen Bäume und Freiflächen fungieren als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und erfüllen somit kleinklimatische Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Wohnflächen. Zudem trägt die Frischluft aus den östlichen Hangzonen, auch als abendliche Fallwinde bekannt, zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere an heißen Sommertagen bei. Diese Fallwinde können jedoch nur wirksam werden, wenn die vorhandenen "Frischluftschneisen" im Siedlungsgebiet nicht zugebaut werden.</p>	<p>Die Aussagen, dass eine bauliche Nachverdichtung tendenziell ungünstige Auswirkungen auf das Stadtklima (Bioklima) hat und dass im Stadtklimagutachten 2015 für die Heidelberger Südstadt eine weitere Verdichtung nicht empfohlen wird, sind zutreffend. Im konkreten Fall des B-Plan-Gebiets MTV-Nord erfolgt die Nachverdichtung jedoch nur in Innenblock-Bereichen, so dass die – vor allem über die Ost-West-verlaufenden Straßentrassen gewährleistete – Durchlüftung des Stadtteils nicht beeinträchtigt wird und die bioklimatischen Auswirkungen der Nachverdichtungen nur im Innenblockbereich selbst kleinräumig wirksam sind und durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und Schaffung von zusätzlichem Grünvolumen (hochstämmige Bäume) auf den Freiflächen weiter minimiert, unter Umständen sogar verbessert werden. Eine ergänzende Riegelbebauung zur Römerstraße schirmt die Innenblockbereiche vor verkehrsbedingten Emissionen ab und ist daher nicht nur unter bioklimatischen, sondern auch unter lufthygienischen und lärm-schutztechnischen Aspekten positiv zu bewerten.</p> <p>Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besteht im Bereich des Bebauungsplans die Möglichkeit, durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne die für die gesamte Südstadt bioklimatisch wichtigen großen Ausgleichsflächen (Stadtwald im Osten, Sport- und Gartenflächen im Westen) und Durchlüftungsbahnen zu beeinträchtigen. Die bioklimatischen Auswirkungen durch den Bebauungsplan sind in der Gesamtbetrachtung daher überwiegend positiv/neutral zu bewerten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Auch diese klimatischen Randbedingungen bleiben im vorliegenden Bebauungsplan durch die angestrebte hohe Baudichte, die in MTV Nordost die vorhandenen größeren Grünflächen völlig zerstört, wie auch durch die Anordnung und Größe der Baukörper als würfelartige Bebauung unberücksichtigt.		
45.2	<p>Die Begründung des Bebauungsplanes zur Wohnraumanalyse (Kapitel 4.5) mit der Aussage  <i>" Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen, ... "</i></p> <p>ist nicht fundiert und auch nicht belegt in den beigegeführten Unterlagen und kann mit nachfolgenden Zahlen aus der letzten Wohnraumbedarfsanalyse für Heidelberg widerlegt werden: Heidelberg verfügt über genügend Potential für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auch ohne die hier geplante umweltfeindliche dichte Bebauung. Verwiesen wird auf die Wohnbedarfsanalyse Heidelberg 2030. In einer Tabelle wird deutlich gemacht, dass sich ein echter Zusatzbedarf mit entsprechendem Flächenbedarf von 2.400 Wohnungen ergibt. Dafür werden rd. 50 ha benötigt. Das im „Modell Räumliche Ordnung 2007“ ausgewiesene Entwicklungspotenzial liegt mit 67 ha, davon rd. 44 ha im innerstädtischen Bereich um 17 ha darüber, ohne die Konversionsflächen von 180 ha einzubeziehen.</p>	<p>Die Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 weist einen Neubedarf von 6.200 WE aus. Die ermittelte Größe setzt sich aus einem Ersatzbedarf (3.800 WE) und einem Zusatzbedarf (2.400 WE) zusammen.          Flächenangaben sind in der Bilanz nicht enthalten.          Die Annahme, dass die Wohnraumbedarfsanalyse lediglich einen „echten“ Zusatzbedarf von 2.400 Wohneinheiten ergebe, ist falsch. Der Verfasser / die Verfasserin unterstellt, dass der Ersatzbedarf von 3.800 Wohneinheiten in vollem Umfang auf bestehenden Liegenschaften realisiert werden kann. Dies ist jedoch nicht generell der Fall. In der Kategorie „Abgänge“ gehören auch Wohneinheiten, die nicht am Ort ersetzt werden, wie beispielsweise die Zusammenlegung von Wohnungen.          In der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 wird der Wohnungsbedarf ermittelt, welcher über die Bahnstadt Konversionsflächen hinaus besteht. Die Vorhaben werden dabei als bereits realisiert in die Kalkulation aufgenommen. Der Vergleich mit der Flächenkulisse des „Modell Räumliche Ordnung“ ist insofern falsch, da das genannte Entwicklungspotential von 67 ha Flächen in der Bahnstadt in einer Größenordnung von 30 ha beinhaltet und diese somit doppelt berücksichtigt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
45.3	<p>Es wird kritisiert, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes mindestens 96 Wohnungen mit circa 10.000 qm Wohnfläche in MTV Nordost zerstört werden, die bei entsprechender Modernisierung schnell als preisgünstiger Wohnraum gerade für junge Familien zur Verfügung stehen könnten.          Im wohnungspolitischen Konzept fehlen klare Aussagen, wie das Ziel "Schaffung von bezahlbarem Wohnraum" langfristig umgesetzt werden kann. Es ist nur zu vermuten,</p>	<p>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.          Vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren deutlichen Preisanstiegs bei Neuvermietungen aber auch vor allem im Bestand und der damit verbundenen Verdrängung von Haushalten mit unterem und mittlerem Einkommen aus der Kernstadt</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>dass die vorgesehene Konzeption auf unterschiedlichen zur Anwendung kommenden Förderstrategien basiert (Förderung der Familien, Förderung der Bauherren mit zeitlich begrenztem Bindungszwang bei der Vermietung), deren Wirkung nach circa 10 Jahren in der Regel verpufft sein wird und der Wohnungsbestand dem Spiel der Marktkräfte ausgesetzt werden kann. Mit der geplanten Bebauung wird das Ziel, langfristig und damit nachhaltig preisgünstigen Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu schaffen und zu sichern verfehlt. Diese wäre der Fall, wenn das ganze Areal in städtischem Eigentum bliebe und auf Basis von Erbpacht bebaut werden würde. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, die Wohngebäude in MTV Nord einschließlich Nordost (kein Abriss) in städtisches Eigentum zu übernehmen, zu sanieren und dauerhaft als preisgünstigen Wohnraum vorzuhalten. Entsprechende Untersuchungen wurden gar nicht erst vorgenommen.</p> <p>Einen gravierenden Mangel stellt die vorgesehene Aufteilung der Wohnräume in MTV Nordost dar, das komplett neu gebaut werden soll: die preiswertesten Wohnungen sind entlang der mit Verkehr hoch belasteten Römerstraße als Schallschutzmaßnahme vorgesehen und die 30 % Eigentumswohnungen mit sofortiger Vermarktung in deutlich kleineren Wohngebäuden entlang der Kirschgartenstraße. Es wird die Frage gestellt, welche Interessen im Vordergrund stehen.</p>	<p>hat der Oberbürgermeister im April 2013 ein Bündnis für Wohnen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert und öffentlich um Mitstreiter geworben. Insbesondere auf den Konversionsflächen ergibt sich die Chance, Wohnraum bereitzustellen, der für einen Großteil der Gesellschaft bezahlbar ist und der weiteren Abwanderung von Familien ins Umland entgegenwirkt.</p> <p>Diesem Bündnis haben sich mehrere Wohnungsunternehmen und Genossenschaftsbanken angeschlossen, die die Wohnbauflächen der Konversionsfläche in der Südstadt nach den vorgegebenen Zielen der Stadt entwickeln möchten. Die Festlegungen im Masterplan Südstadt dienen dazu, die städtischen Ziele der Stadt zu definieren. Das Bündnis hat diese aufgegriffen und sich verpflichtet, die Ziele der Stadt, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nachhaltig umzusetzen. Aus Sicht der Verwaltung kann das Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bestmöglich nur erreicht werden, wenn die Flächen von einem Partner entwickelt werden, der durch mögliche Synergieeffekte tragfähige, wirtschaftliche Gesamtlösungen anbieten kann und dabei auch das wichtige Ziel der Durchmischung garantiert. Hinzu kommt, dass ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen erforderlich ist und auch barrierefreie Wohnungen hergestellt werden sollen, was mit einer Sanierung der Bestandsgebäude nicht im preisgünstigen Segment hergestellt werden konnte.</p>	
45.4	<p>Eine echte Schallschutzmaßnahme wäre die Tieferlegung und Deckelung der Römerstraße im Bereich zwischen Sickingen- und Feuerbachstraße. Diese Variante einer wirklich zukunftsfähigen Stadtentwicklung mit der Schaffung eines Quartiers mit hoher Wohnqualität und der Möglichkeit, ein attraktives Stadtteilzentrum zu bilden, wurde nicht hinreichend untersucht.</p>	<p>Im Rahmen der zweiten Phase des dialogischen Planungsprozesses war der Verkehr Thema in insgesamt fünf Bürgerforen und einem Stadtteilgespräch. Weiterhin wurden für die Gestaltung der Römerstraße verschiedene Variantenuntersuchungen von der Fachplanung (PTV Group), die näher untersucht wurden, zu der auch die Tunnellösung gehörte. Die Tunnellösung wurde in der weiteren Planung nicht weiter verfolgt, da sie sehr aufwendig ist und mit hohen Investitions- und Betriebskosten sowie langen Planungs- und Umsetzzeiträumen verbunden ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

45.5	<p>Die in der Begründung in Kapitel 8.1.2 zum Maß der baulichen Nutzung genannten städtebaulichen Erfordernisse bei gleichzeitiger Gewährleistung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes, sind nicht nachvollziehbar belegt und somit ist die deutliche Erhöhung der Geschossflächenzahl auf der Westseite auf GFZ 0,9 beziehungsweise 1,05 und der Ostseite eine GFZ zwischen 1,2 und 1,3 für das Allgemeine Wohngebiet und eine deutliche Erhöhung der GFZ von 2,55 bis 3,8 für das Kerngebiet nicht vertretbar.</p> <p>Gegenwärtig weist das Gebiet entlang der Römerstraße, also MTV Nord, eine Siedlungsstruktur mit einer GFZ von circa 0,6 und einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 auf, das heißt der Grünflächenanteil beträgt über 60 %. Er diente bisher auch der wohnungsnahen Erholung und einem urbanen Wohnen. Besonders im MTV Nordost wird er fast komplett zerstört und versiegelt werden.</p> <p>Die Aussage <i>"Eine angemessene Bebauungsdichte ist erforderlich, um das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Damit lässt sich eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (1,2 für WA) und das Kerngebiet (3,0 für MK) rechtfertigen."</i> ist falsch, weil die Belege fehlen. § 17 BauNVO wird hier gesetzeswidrig ausgelegt und missbräuchlich angewandt. Dies stellt eine unzulässige Beugung des Baurechtes dar.</p>	<p>Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besteht im Bereich des Bebauungsplans die Möglichkeit, durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Wie bereits in der Begründung dargelegt, sind die städtebaulichen Kennwerte wie die Anzahl der Geschosse und der Geschossflächenzahl notwendig, um hier wie bei der städtebaulichen Zielsetzung formuliert, ein urbanes Umfeld mit einer städtischen Atmosphäre zu schaffen. Damit an der Rheinstraße eine neue Stadtteilmitte entstehen und dauerhaft bespielt werden kann, ist hier baulich die Etablierung eines städtisch geprägten Umfeldes notwendig. Untersuchungen haben nachgewiesen, dass bei bestehenden Quartieren 4 bis 5 Geschosse notwendig sind, damit eine städtische Atmosphäre mit einer Nutzungsvielfalt und soziale Mischung entstehen kann. Weiterhin ist der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine maßvolle Nachverdichtung vertretbar.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	---	---	---

## 1.2 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 5. Januar 2016 bis zum 10. Februar 2016 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1	Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 05.01.2016		
1.1	Zum Bebauungsplanentwurf „Südstadt - Mark-Twain-Village-Nord“ bestehen keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:	Siehe Abwägungsvorschlag 1.2 bis 1.3.	Siehe Beschlussvorschlag 1.2 bis 1.3.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1.2	Zur geplanten Entwässerung der im Betreff genannten Areale nimmt unsere Fachabteilung im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3	An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Absatz 2 einzuhalten.	Im Rahmen der Bauantragsstellung ist die Einhaltung der Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg zu prüfen. Regelungen sind in diesem Bebauungsplan hierzu nicht zu treffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Gemeinde Heddeshheim, Mail vom 11.01.2016		
2.1	Seitens der Gemeinde Heddeshheim werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
3	Netze BW GmbH, Mail vom 11.01.2016		
3.1	Der im Bebauungsplan ausgewiesene Planbereich liegt nicht im Versorgungsbereich, es sind hier keine Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH vorhanden	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
4	Bundeswehr, Mail vom 12.01.2016		
4.1	Die Stellungnahme vom 27.08.2015 wird aufrecht erhalten (siehe 4.2).	Siehe Abwägungsvorschlag zu 4.2.	Beschlussvorschlag zu 4.2.
4.2	Der Standort der geplanten Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heidelberg. Momentan läuft das Entwidmungsverfahren für den Flugplatz zur Aufhebung des Bauschutzbereiches. Der Flugplatz ist für eine zivile Nutzung nicht mehr vorgesehen. Der geplanten Maßnahme wird bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30 m über Grund zugestimmt. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.	Mit Mail vom 14.07.2016 übermittelte das Luftfahrtamt der Bundeswehr an die Stadt Heidelberg, dass die Flugplatzeigenschaft des US-Flugplatzes Heidelberg und des Bauschutzbereiches aufgehoben sind. Eine Abwägung erübrigt sich damit.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
5	terraneys bw GmbH, Mail vom 12.01.2016		
5.1	In dem Bebauungsplangebiet liegen keine Anlagen der terraneys bw GmbH. Von dieser Maßnahme ist die terraneys bw GmbH nicht betroffen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
6	Gemeinde Edingen-Neckarshausen, Schreiben vom 14.01.2016		

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
6.1	Belange der Gemeinde Edingen-Neckarhausen sind nicht berührt. Auf eine inhaltliche Stellungnahme wird deshalb verzichtet.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
7	Stadt Mannheim, Schreiben vom 14.01.2016		
7.1	Die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es werden keine Bedenken und Anregungen in das Planverfahren eingebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
8	Unitymedia BW GmbH, Mail vom 14.01.2016		
8.1	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH, die von den geplanten Straßenbaumaßnahmen berührt werden. Das Bauvorhaben wurde an die zuständige Fachabteilung zur Prüfung weitergeleitet.	Von Seiten der Fachabteilung wurde keine weitergehende Stellungnahme abgegeben. Die Tiefbauarbeiten werden in der Regel abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Amprion GmbH, Mail vom 15.01.2016		
9.1	Gegen einen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung bestehen keine Bedenken. Diese Stellungnahme betrifft nur die von Amprion GmbH betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.	Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
10	Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 15.01.2016		
10.1	Gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung unter 7.1 (Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Begründung 8.1.12) gemachten Ausführungen berücksichtigt werden.	Es wird davon ausgegangen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren umgesetzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.2	Die ehemalige amerikanische High-School soll für schulische Zwecke weitergenutzt werden. Wir gehen davon aus, dass die hygienischen Anforderungen an den praktischen Schulbetrieb geprüft wurden/werden (Leitfaden für die Innenraumhygiene in Schulgebäuden des Umweltbundesamtes).	Die hygienischen Anforderungen an den praktischen Schulbetrieb werden nicht mit dem Bebauungsplanverfahren geregelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.3	Falls weitere öffentliche Einrichtungen (Kindertagesstätten u.ä.) im Bebauungsgebiet vorgesehen werden, sollte bei konkreten	Die Aussage betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Planungsschritten das Gesundheitsamt in die Bauplanung mit einbezogen werden.		Kenntnis genommen.
10.4	Im Planungsgebiet sind drei neue Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) vorgesehen (8.1.8 Versorgungsanlagen). Es ist darauf zu achten, dass unter dem Vorsorgeaspekt der Einfluss der elektromagnetischen Felder auf die Bebauung und das Umfeld Berücksichtigung findet.	Für die Errichtung und Betrieb von Trafostationen enthält die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft. Diese wirkt unabhängig vom Bebauungsplan und ist allgemein anzuwenden. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht zu treffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 18.02.2016		
11.1	Es werden keine weiteren Anregungen beziehungsweise Verbesserungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
12	RP Karlsruhe, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 18.01.2016		
12.1	Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
13	Deutsche Telekom, Schreiben vom 18.01.2016		
13.1	Zur Planung wurde zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen (siehe ab Punkt 13.5). Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:	Siehe Abwägungsvorschlag zu 13.2 bis 13.11.	Siehe Stellungnahme zu 13.2 bis 13.11.
13.2	Im erweiterten Bereich des Plangebietes (John-Zenger-Straße) befinden sich ebenfalls im Langeplan eingezeichneten Telekommunikationsanlagen der Telekom die gesichert beziehungsweise verlegt werden müssen. Nach dem Planentwurf steht die bisherige Verkehrsfläche auf den Flurstücken 2591 und 2592, in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung. Wir bitten Sie deshalb zur Sicherung der Telekommunikationsanlagen der Telekom, die betroffenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB festzusetzen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im	Es wird davon ausgegangen, dass die Bestandleitungen bereits gesichert sind. Es stehen (private) Gehwege zur Leitungsverlegung zu den angrenzenden Wohngebäuden zur Verfügung. Die Eintragung von Dienstbarkeiten sind, sofern notwendig, zwischen dem Dienstbarkeitgeber und -nehmer zu vereinbaren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Grundbuch mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."		
13.3	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.	In der Festsetzung Nummer 10 ist bereits aufgenommen, dass bei Baumpflanzungen ein Wurzelschutz vorzusehen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.4	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.5	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die gesichert beziehungsweise verlegt werden müssen. Nach dem Planentwurf liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Aufrechterhaltung der örtlichen, regionalen und überregionalen Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin benötigt werden. Wir bitten Sie deshalb zur Sicherung der im Plan markierten Telekommunikationsanlagen der Telekom, die betroffenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB festzusetzen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, im Grundbuch zu veranlassen.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 13.2.	Siehe Beschlussvorschlag zu 13.2.
13.6	Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Um rechtzeitig vor Straßenbaumaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, wird gebeten, sich so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, sich in Verbindung zu setzen.	Die Tiefbauarbeiten werden in der Regel mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
13.7	Im Baugebiet werden Wohnwege nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wird gebeten, in den Wohnwegen Flächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche festzusetzen. Da diese Kennzeichnung alleine das Recht zur Verlegung und Unterhaltung nicht begründet, muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 13.2.	Siehe Beschlussvorschlag zu 13.2.
13.8	In der Römer-, Rhein-, Elsa-Brändström- und Mark-Twain-Straße befinden sich umfangreiche Telekommunikationsanlagen mit Lichtwellenleiter. In der Römerstraße befinden sich zudem die 3 Kabelschächte. Außerdem befinden sich 3 Kabelverzweiger im Planbereich. Diese Anlagen sind nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu verlegen. Es wird gebeten, die Planung so auf diese Anlagen abzustimmen, dass eine Verlegung möglichst vermieden wird.	Die Tiefbauarbeiten werden in der Regel mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.9	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 13.3.	Siehe Stellungnahme zu 13.3.
13.10	Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom – insbesondere in der Römer-, Rhein-, Elsa-Brändström- und Mark-Twain-Straße – wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.	Die Tiefbauarbeiten werden in der Regel mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14	Gascade Gastransport GmbH, Schreiben vom 19.01.2016		
14.1	Die Stellungnahme wird auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG abgegeben.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
14.2	Anlagen der Gascade sowie der in 14.1 genannten Betreiber sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
14.3	Im Plangebiet können sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber befinden. Diese Betreiber sind gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen	Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
15	Gemeinde Ketsch, Mail vom 19.01.2016		
15.1	Anregungen und Bedenken sind seitens der Gemeinde Ketsch nicht vorzubringen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
16	Gemeinde Sandhausen, Schreiben vom 19.01.2016		
16.1	Seitens der Gemeinde Sandhausen werden keine Anregungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
17	Stadt Leimen, Schreiben vom 20.01.2016		
17.1	Seitens der Stadt Leimen werden keine Anregungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18	RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 27.01.2016		
18.1	Zu den rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, wird keine Stellungnahme abgegeben.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.2	Zu beabsichtigte eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, wird keine Stellungnahme abgegeben.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.3	Die ingenieurgeologische Stellungnahme zur Konversionsfläche Südstadt vom 13.11.2014 umfasst das Plangebiet und besitzt weiterhin Gültigkeit. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit lokalen	Gemäß § 13 LBO BW müssen bauliche Anlagen standsicher sein. Die bekannten Verfüllungen im Plangebiet liegen außerhalb privater Flächen. Es obliegt den jeweiligen Bauherren, diese Standsicherheit zu gewährleisten und den Empfehlungen zur Beauftragung objektbezogener Baugrunduntersuchungen zu folgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 beziehungsweise DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p>		
18.4	Zur Planung sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.5	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.	Im Kapitel 8.3.2 der Begründung wird auf die Wasserschutzgebietszone und die Bestimmungen der Rechtsverordnung bereits verwiesen. Es ist keine weitergehende Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.6	Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.7	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.8	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das LGRB-Mapserver Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet abgerufen werden kann	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19	RP Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 28.01.2016		
19.1	Von der höheren Raumordnungsbehörde werden zum aktuellen Planentwurf keine Anregungen vorgetragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
20	Stadt Ladenburg, Schreiben vom 28.01.2016		

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
20.1	Seitens der Stadt Ladenburg werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
21	Deutsche Bahn Immobilien, Schreiben vom 02.02.2016		
21.1	Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird unter Beachtung der folgenden Punkte zugestimmt:	Siehe Abwägungsvorschlag zu 21.2 bis 21.5.	Siehe Beschlussvorschlag zu 21.2 bis 21.5.
21.2	Der Lärmschutz wird in Form einer Kombination aus Lärmschutzwand und einem Lärmschutzwall ausgeführt. Beigefügt ist als Bild ein Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf mit Darstellung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzlandschaft.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 21.3 bis 21.5.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 21.3 bis 21.5.
21.3	Entlang des Radweges ist in Verlängerung der Lärmschutzwand ein Zaun zur Abgrenzung zu den Bahnanlagen zu errichten, da der Lärmschutzwall auch als Spielfläche für Kinder dienen soll. Der Zaun ist hinreichend stabil auszuführen. Der Zaun muss ferner über eine Tür auf Höhe des südlichen Fußes der Lärmschutzlandschaft verfügen, um die Zugänglichkeit des Gleisbereiches für die Instandhaltung gewährleisten. Die Tür ist verschließbar auszuführen und das Schließformat abzustimmen. Gemäß der Zusammenfassung der Stellungnahmen der TÖB wird die bisher geforderte Einzäunung umgesetzt, war aber weder planerisch noch textlich nachvollziehbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Aus § 9 BauGB ergibt sich keine Rechtsgrundlage, eine solche Einzäunung festzusetzen. Dieses ist in den nachfolgenden Verfahren zu regeln.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.4	Die bisherigen Vorgaben zur Stellungnahme der DB Netz AG sind zu berücksichtigen.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 21.5 bis 21.9.	Siehe Beschlussvorschlag zu 21.5 bis 21.9.
21.5	Kommunen sind verpflichtet, bei der Planung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen. Dies wurde hier durch die Planung einer Schallschutzwand und passivem Schallschutz getan. Ob dies gegen den Schienenverkehrslärm ausreicht, kann die DB AG nicht beurteilen. Die Lärmschutzwand ist, anders als im Bebauungsplan dargestellt, auf dem Grundstück der Stadt zu erstellen, so dass sie ohne	Der Lärmschutz wird durch die Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall gewährleistet. Zum Bau der Lärmschutzwand wird die Deutsche Bahn im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Beeinflussung der Bahn errichtet und instandgehalten werden kann.		
21.6	Es ist grundsätzlich eine Auflage zur Einfriedung im Sinne der Sicherheit zu den Bahnanlagen zu errichten. Dies resultiert aus den angezeigten künftigen Nutzungen mit Sport- und Spielanlagen. Dabei sind die Einfriedungen bei Notwendigkeit so auszubilden, dass sie als Absturzsicherung und zum Abhalten von beispielsweise Bällen dienen. Bezüglich der Aufstellung gelten die gleichen Bedingungen wie für die Lärmschutzwand. Es ist ebenfalls zu prüfen, ob für dort abgestellte Fahrzeuge/ Pkw, Absturzsicherungen aus dem Bahnregelwerk erforderlich sind. Dafür muss ein entsprechender Nachweis erbracht werden.	Es gehört zur gängigen Praxis, dass die Fachplaner angewiesen sind, die entsprechenden DIN-Normen zur Anlage von Spielplätzen, Sportplätze, Freianlagen für Spiele und Leichtathletik zu beachten. Zur Bahnlinie sind im Übrigen keine Ballspielflächen geplant. Entlang des Grundstücks der Bahn verläuft ein Fuß- und Radweg. Dieser hat nicht die Funktion zum Abstellen von Fahrzeugen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.7	An Bahnstrecken mit Zuggeschwindigkeiten bis 160 km/h sind nach der DB-Richtlinie für Baum- und Strauchpflanzungen Mindestabstände einzuhalten. Es können nur bestimmte Baumarten gepflanzt werden. Laut Luftbild werden die an der benachbarten Bahnstrecke befindlichen Signale durch Baumpflanzungen nicht betroffen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
21.8	Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (beispielsweise Leuchtwerbung, Beleuchtung von Parkplätzen) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer sowie Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern ausgeschlossen sind.	Es ist nicht davon auszugehen, dass sich mit dem Wechsel von einer militärischen zu einer zivilen Nutzung der an der Bahn angrenzenden Flächen, die von ihrer Art grundsätzlich gleichbleibt (Freizeitfläche, Wohn- und Schulnutzung) es zu den beschriebenen Beeinträchtigungen kommen wird. Der Bebauungsplan regelt nicht die Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlage. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.9	Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass sich im öffentlichen Bereich der zur Bahn parallel verlaufenden Straße ein erdverlegtes Streckenfernmeldekabel (F 4000) der DB Netz AG befindet. Dieses Kabel darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zur Wartung und Instandhaltung freigehalten werden.	Die bestehende Straße ist im Entwurf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sofern die Deutsche Bahn Kabel auf öffentlicher Fläche verlegt, obliegt die dingliche Sicherung bei der Deutschen Bahn.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22	VRN, Mail vom 03.02.2016		

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
22.1	Es liegen zu den Planungen von Seiten der VRN GmbH keine Einwände vor.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
23	BUND, Schreiben vom 04.02.2016		
23.1	<p>Der gesamte Kreuzungsbereich Römerstraße/Rheinstraße ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festzusetzen und gestalterisch deutlich von den zuführenden und wegführenden Straßenverkehrsflächen abzusetzen, etwa durch eine Aufpflasterung oder farbliche Gestaltung. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass sie auch die Möglichkeiten zur Diagonalquerung der Kreuzung bietet.</p> <p>Eine funktionierende gute Fußgängerverbindung der beiden Südstadt-Teile, dem Südstadt-Zentrum und seinem Park im Osten und dem Südstadt-Park und den Wohngebieten im Westen, ist für die Attraktivität des Stadtteilzentrums unabdingbar. Die Diagonalquerung bietet dafür eine ausgezeichnete, modellhafte Lösung. Zum anderen leistet sie einen Beitrag zur Verlangsamung des Autoverkehrs auf der Römerstraße und trägt zur vielfach geforderten Verkehrsberuhigung bei. In Köln, Berlin, Wuppertal und Darmstadt existieren bereits solche Diagonalquerungen.</p>	<p>Grundlage der Planungen zur Römerstraße ist ein bestandsorientierter vierstreifiger Ausbau, da die Römerstraße weiterhin die Funktion als wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse erfüllen muss. Mögliche Übergänge ergeben sich aus der Ausbauplanung oder anderen Planungen, wie dem Projekt „Der Andere Plan“. Hierfür ist jedoch keine gesonderte Festsetzung notwendig. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung bleibt bestehen. Aus dieser können auch Aufpflasterungen oder farbige Markierungen abgeleitet werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
23.2	<p>Die Straßenverkehrsfläche der Rheinstraße ist vor dem geplanten neuen Kindergarten in Gebäudebreite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festzusetzen und deutlich von der übrigen Straßenverkehrsfläche der Rheinstraße abzusetzen, etwa durch eine Aufpflasterung oder durch farbliche Gestaltung.</p> <p>Den Kindergartenkindern und auch den anderen Quartiersbewohnern soll ein gefahrloses Queren der Rheinstraße hinein in den Südstadt-Park und seinen Naturerfahrungsraum ermöglicht werden.</p>	<p>Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich. Der nördliche Gehweg (Parkterrasse) soll als eine breite Bewegungs- und Aufenthaltsfläche für Fußgänger ausgebildet werden und somit als befestigte Erweiterung des südlich angrenzenden Bürgerparks fungieren. Gleichzeitig ist die Rheinstraße als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss einer gewissen Frequentierung unterzogen, die notwendig und sinnvoll ist. Auch übernimmt die Rheinstraße eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung bleibt bestehen. Aus dieser können auch Aufpflasterungen oder farbige Markierungen abgeleitet werden. Die Aufteilung der Verkehrsfläche wird mit dem Bebauungsplan jedoch nicht geregelt und bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Mit Stand vom Herbst 2019 ist für die Rheinstraße vorgesehen, eine Mittelinsel und Fußgängerüberwege einzubauen.	
23.3	Die gesamte Roebingstraße sowie die gesamte vor dem Schulgebäude verlaufende Mark-Twain-Straße sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen und als Shared-Space-Zone zu gestalten. Diese Zone würde nicht nur der Aufnahme des im Masterplan Erschließung festgesetzten Fuß- und Radweges dienen, sondern würde ebenso eine ideale Verbindung zwischen den Wohnquartieren und dem Südstadt-Park und seinem Naturerfahrungsraum herstellen. Eine Shared-Space-Zone würde auch die Zugangsmöglichkeiten zum Südstadt-Park für die Schülerinnen und Schüler der ehemaligen US-Schule an der Mark-Twain-Straße verbessern.	Shared-Space ist als Tempo 50 km/h-Zone mit gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt und somit eine vollkommen andere Straßenraumausprägung als ein verkehrsberuhigter Bereich. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Straßen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu 23.2 verwiesen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
24	Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 05.02.2016		
24.1	Die aufgeführte Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Baulinien ist von § 23 Absatz 3 BauNVO nach § 23 Absatz 2 BauNVO zu ändern.	Die Rechtsgrundlage wird im Plan zum Satzungsbeschluss geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
24.2	Die aufgeführte Rechtsgrundlage zur Bauweise (E/D/H) ist von § 23 Absatz 3 BauNVO nach § 22 Absatz 2 BauNVO zu ändern.	Die Rechtsgrundlage wird im Plan zum Satzungsbeschluss geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
24.3	Im letzten Satz der schriftlichen Festsetzungen zu 1.1, Allgemeine Wohngebiete (WA) sind die aktuellen Straßennamen und Hausnummern statt der Gebäudenummern der US-Armee zu benennen.	Um die Gebäude ausreichend zu bestimmen, wird die Festsetzung mit den neuen Adressen in der Form geändert: „In den nördlichen WA 1.1 ist in den Dachgeschossen der Bestandsgebäude Feuerbachstraße 1 und 3 und Elsa-Brändström-Straße 27 und 29 eine Wohnnutzung nicht zulässig.“	Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
24.4	Im zweiten Absatz der schriftlichen Festsetzung zu - 2. Bauweise- sollte klargestellt werden, dass die festgesetzten Maße sich auf das Dach beziehen. Vorgeschlagen wird, den Satz mit „Dachflächen“ einzuleiten.	Dem Hinweis wird gefolgt und die Festsetzung dahingehend geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
24.5	Der dritte Absatz der schriftlichen Festsetzung zu -2. Bauweise- zur Unterschreitung landesbauordnungsrechtlicher Festsetzungen gemäß Planeinschrieb sind nicht nachvollziehbar.	Gemeint sind die Planeinschriebe mit der Kennzeichnung „OAB“ und der dazugehörigen Maßangabe. In die Festsetzung wird zur Klarstellung aufgenommen „OAB: oberste Außenwandbeschränkung mit Maßangabe“.	Der Stellungnahme wird in der beschriebene Form gefolgt.
24.6	Die schriftliche Festsetzung zu -3. Fläche für Gemeinbedarf- muss sich auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Begriff „Stadtteilbezogene Nutzung“ ist zu unkonkret.	Die Festsetzung lautet: „Die ehemalige Chapel wird als Gemeinschaftsfläche für eine öffentliche, primär stadtteilbezogene Nutzung festgesetzt“. Durch den Begriff „öffentlich“ wird bestimmt, dass die Einrichtung einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung allgemein zugänglich sein wird. Mit dem Begriff „primär, stadtteilbezogene Nutzung“ wird festgelegt, dass die Chapel im Wesentlichen -stadtteilbezogen- als Einrichtung in den Bereichen Kultur, Bildung und Soziales zur Verfügung stehen soll. Entsprechende Ausführungen sind im Entwurf der Begründung enthalten. Mit dieser konkretisierenden Zweckbestimmung wird somit der Mindestanforderungen des § 30 Absatz 1 BauGB an die Festlegung der Nutzungsart entsprechen.	Der Stellungnahme wird in der beschriebene Form gefolgt.
24.7	Es ist nicht eindeutig, ob durch 6. Absatz zur schriftlichen Festsetzung zu -4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen- „Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelstellplätzen sind vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig“ eine Zulässigkeitsmöglichkeit nur nach § 23 Absatz 5 BauNVO eröffnen oder ob die aufgeführten Vorhaben uneingeschränkt möglich sind.	Zum klareren Verständnis wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass das Wort vorrangig gestrichen wird. Satz der Festsetzung mit der Ausnahmeregelung. Entsprechende Ausführungen sind im Entwurf der Begründung enthalten.	Der Stellungnahme wird in der beschriebene Form gefolgt.
24.8	Festsetzung zu -6. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz-: Die teilweise vorhandenen Spielplätze wie in den Innenwohnbereichen wurde nicht als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Jedes Bauvorhaben muss demnach private Kinderspielplätze nachweisen.	Die Festsetzung zu Punkt 6, 1. Absatz bezieht sich allein auf öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Blockinnenbereiche sind als Wohnbauflächen festgesetzt. Die landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen zur Anlage von privaten Spielplätzen bleiben bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
24.9	Festsetzung zu -8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte-: Die entsprechenden Baulasten sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, spätestens aber bei den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu begründen. Sofern die Baugrundstücke/Quartiere nicht in öffentlicher Hand bleiben, wird auf eventuelle sich ergebende Probleme hinsichtlich der Unterhaltungspflichten hingewiesen, wenn diese nicht als solche herausparzelliert werden.	Die notwendigen Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Wie in der Stellungnahme beschrieben, sind spätestens im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu begründen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.10	Gestaltungsvorschrift 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen von Gauben und Dachflächenfenster: Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Genehmigungspraxis heraus aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen grundsätzlich eine maximale Gaubenbreite von 3 m sowie insgesamt maximal die Hälfte der Dachlänge von Gebäuden mit Gauben besetzt werden können. Dachflächenfenster wurden in einer Reihe als Glasband allenfalls in wenigen Ausnahmefällen zugelassen. Gefragt wird, ob auch Giebelgauben oder nur Flachdachgauben zulässig sind.	Aufgrund der Bestandsgebäude mit Satteldächern wurden hier ortsspezifisch bezogen die Zulässigkeit von längeren Gaubenzulängen festgesetzt, damit die vorhandenen Einschnitte der Bestandsgauben in den Dächern sinnvoll weiterverwendet werden können. Die Vorschrift bezieht sich allein auf Dachflächenfenster und Flachdachgauben und schließt somit Giebelgauben aus.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.11	Die Gestaltungsvorschrift 2 zu Werbeanlagen wird sich im MK 1.1 (Nahversorgung) kaum umsetzen lassen. Eine Kombination von Fassadenwerbung und Ausleger ist aufgrund der engen Regelung nicht möglich. Pylone oder Stelen sollten ausnahmsweise möglich sein.	Die Gestaltungsvorschrift zu Werbeanlagen entspricht dem des südlich angrenzenden Konversions-Bebauungsplanes, mit dem eine einheitliche auf den öffentlichen Raum wirkende Gestaltung erzielt werden soll. Werbung wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, die Wirkung der Werbung soll jedoch städtebaulich untergeordnet bleiben.	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.
25	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 08.02.2016		
25.1	Es wird auf die Stellungnahme mit Schreiben vom 07.09.2015 verwiesen und um Kenntnisnahme der Stellungnahmen der Schreiben vom 16.07.2014 und 27.03.2013 gebeten.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 25.2 bis 25.10.	Siehe Beschlussvorschlag zu 25.2 bis 25.10.
25.2	Es wird auf die vorhandene 110-kV-Kabelanlage entlang der Kirschgartenstraße hingewiesen. Diese liegt von Norden kommend in der Philipp-Otto-Runge-Straße quert die Feuerbachstraße, durchquert das nordöstliche Grundstück des Plangebietes und verläuft entlang des Plangebietes auf der Westseite der Kirschgartenstraße. Für diese 110 kV-Kabelanlage ist ein	Der Schutzstreifen der 110-kV-Kabelanlage liegt überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und nur zu einem geringen Teil auf der Wohnbaufläche. Aufgrund des schmalen Streifens geht das „Grau“ optisch bei einem Ausdruck neben der Straßen- und Leitungsrechtsbegrenzungslinie unter. Zur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Schutzstreifen von 2,50 m beidseits der Anlage im Bebauungsplan aufgenommen, jedoch nicht farblich "Grau" unterlegt.	Betonung des Leitungsrechtes wurde hier mehrfach die Bezeichnung (LR) neben die Begrenzungslinie aufgenommen.	
25.3	Entlang der Trasse sind Baumneupflanzungen vorgesehen. Diesen können wir nur unter Vorbehalt und Einhaltung eines lichten Mindestabstands von 2,50 m (Schutzstreifen) zur 110 kV-Kabelanlage zustimmen. Bei geringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen (Wurzelschutz) erforderlich.	Zielsetzung ist, dass die Kirschgartenstraße auf der Westseite eine durchgehende Baumreihe erhalten soll, die die Parkbuchten unterbrechen und strukturieren. Die Baumstandorte liegen in einem Abstand von rund 4 m von der westlichen Schutzzonenausweisung entfernt. In der Ausbauplanung ist zu prüfen, ob die Bäume 1 m weiter östlicher gepflanzt werden können. Sofern dieses nicht möglich ist, ist ein Wurzelschutz bei den Leitungen vorzusehen.	Die Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.
25.4	Die vorhandene 110 kV-Kabelanlage durchquert im Bereich Feuerbachstraße im Nordosten ein Baugrundstück. Eine Umverlegung der Leitung ist nicht möglich. Einer Bebauung beziehungsweise Überbauung wird nur zugestimmt, wenn hierfür nach Vorgaben der Stadtwerke Heidelberg abgestimmte, bauliche Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu wurden bereits erste Gespräche geführt.	Zwischen den künftigen Bauherren und den Stadtwerken Heidelberg wurde eine Lösung gefunden, mit der eine Umverlegung der 110 kV-Leitung nicht notwendig ist.	Die Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.
25.5	Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung bei Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenbereich gebeten.	Die Planungen der Stadtwerke werden stadtintern mit den anderen Tiefbaumaßnahmen im öffentlichen Raum abgestimmt.	Die Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.
25.6	Wir verweisen auf die vorhandene Wasser- und Fernwärmeleitung im nördlichen Teil der Kirschgartenstraße/Feuerbachstraße, diese Leitungen durchqueren das Grundstück des Plangebietes.	Für die Leitungen ist im Bebauungsplan eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.	Die Stellungnahme wird gefolgt.
25.7	Da sich die Wasser- und Fernwärmeleitungen im öffentlichen Bereich befinden, ist ein Leitungsrecht nicht erforderlich, jedoch ein Schutzstreifen. Der Schutzstreifen für die Wasserleitung ist beidseitig 3,00 m von Leitungsaußenkante; für Fernwärme jeweils 2,00 m von Leitungsaußenkante. Die geplante Baumpflanzung ist nur mit einem lichten Mindestabstand von 2,50 m zulässig. Zwei als zu pflanzen festgesetzte Bäume im östliche Teil der Feuerbachstraße am WA 2.1 halten diese Abstände nicht ein. Bei geringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen erforderlich.	Im Entwurf ist gegenüber dem Vorentwurf nur noch ein Baum als zu pflanzen festgesetzt. In der Ausbauplanung ist zu prüfen, ob der Pflanzstandort des Baumes außerhalb des Schutzstreifens verlegt werden kann. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Schutzmaßnahmen zu treffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
25.8	Bei der Umsetzung dieser Maßnahme ist die Abteilung Netzservice frühzeitig mit einzubinden	Die Planungen der Stadtwerke werden stadtintern mit den anderen Tiefbaumaßnahmen im öffentlichen Raum abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.9	Weiterhin befindet sich ein Bestandsbaum (Ecke Feuerbachstraße Süd / Römerstraße Ost) auf der Fernwärme- und Wasserleitung. Dieser Baum ist noch vor dem 28.02.2016 zu entfernen.	Der Baum ist gemäß der Festsetzung Nummer 10 gleichwertig zu ersetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.10	Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft beziehungsweise der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26	Gemeinde Hirschberg, Mail vom 09.02.2016		
26.1	Die Belange der Gemeinde Hirschberg werden durch die Planung nicht berührt.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
27	IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 10.02.2016		
27.1	Die IHK Rhein-Neckar hat zum Entwurf des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village-Nord“ keine weiteren Hinweise. An der Stellungnahme vom 27.10.2015 wird festgehalten.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 27.2.	Siehe Beschlussvorschlag zu 27.2.
27.2	Zum Verfahren liegt eine Stellungnahme mit Mail vom 20.08.2015 zum Bebauungsplanverfahren vor, auf die Bezug genommen wird, da eine Stellungnahme vom 27.10.2015 nicht bekannt ist. Hier wird die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße und der Rheinstraße begrüßt. Bezüglich der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung einzuhalten sind und sichergestellt sein muss, dass keine negativen städtebaulichen Entwicklungen eintreten.	Die obere Raumordnungsbehörde hat zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes keine Anregungen vorgetragen. Aufgrund der festgesetzten Nutzungsbestimmung eines Nahversorgers und der bisher schlecht versorgten Südstadt ist nicht zu befürchten, dass negative städtebauliche Entwicklungen eintreten. Die Römerstraße bleibt weiterhin eine gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse. Zugleich wird der Charakter der Römerstraße mit der zivilen Nachnutzung der angrenzenden Flächen insbesondere an den Rändern und in Verbindung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Die Römerstraße muss zwingend als gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben.	mit dem Konzept des Projektes „Der Andere Park“ zu einer städtisch geprägten Straße geändert.	
28	RNV, Schreiben vom 08.02.2016		
28.1	Die Schreiben vom 06.08.2014, 19.11.2014 und 25.02.2015 behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 28.2 bis 28.6.	Siehe Beschlussvorschlag zu 28.2 bis 28.6.
28.2	Im Schreiben vom 06.08.2014 wird darauf hingewiesen, dass sich auf der östlichen Seite der Römerstraße die Bushaltestelle Saarstraße befindet. Die Bushaltestelle ist mit einem Fahrgastunterstand ausgestattet, der aus Platzgründen in das Grundstück hineinragt. Die Bushaltestelle sowie der Fahrgastunterstand müssen prinzipiell erhalten bleiben. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestelle aus dem Plangebiet, wird empfohlen, die Anlage eines Fußweges zu prüfen. Weiterhin wird empfohlen, im Zuge der Erschließung auch einen barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle anzustreben.	Der aufgeführte Fahrgastunterstand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße. Die Stellungnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
28.3	Mit Schreiben 25.02.2015 wird die Einrichtung weiterer Bushaltestellen an der Römerstraße verkehrstechnisch nicht befürwortet.	Die RNV wird bei der Linien- und Haltestellenplanung beteiligt und kann sich in diesen Verfahren ihre Belange einbringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
28.4	Im Schreiben vom 19.11.2014 wurde zu den Vorbereitenden Untersuchungen der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks keine Bedenken noch Anregungen vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
28.5	Zwischen Feuerbachstraße und Fabrikstraße wird eine Busachse durch das Mark-Twain-Village angestrebt. Verwiesen wird auf die Unterlagen zur verkehrlichen Untersuchung von PTV vom 08.01.2014 und dem Masterplan „Erschließung“. Die Vorzugsvariante ist eine Linienführung über die Straßen Feuerbachstraße, Elsa-Brändström-Straße, Mark-Twain-Straße, Roebingstraße und gegebenenfalls Sickingenplatz mit möglichst direkter Fortführung in die Fabrikstraße. Dazu muss an der südlichen Bebauungsplangrenze eine Verbindung zur Fabrikstraße (gegebenenfalls über den Sickingenplatz) vorge-	Entgegen der ursprünglichen Variante soll die Buslinienführung durch das Gebiet entlang der Römerstraße bis zur Rheinstraße verlaufen und über die John-Zenger-Straße auf das Entwicklungsband geführt werden, um darüber den Anschlusspunkt an der Fabrikstraße zu erreichen. Die geplante neue Stadtteilmitte erhält dadurch eine direkte Anbindung an den ÖPNV. Die geänderte Linienführung hat zudem eine Abbiegung weniger als die vorher vorgesehene Variante. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausreichend breit dimensioniert, um ei-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	sehen werden. Die Fahrbeziehung muss möglichst direkt ausgelegt werden und sollte nur wenige Abbiegevorgänge enthalten. Ebenso muss die Befahrung in beiden Fahrtrichtungen erfolgen können. Der Begegnungsfall Bus gegen Bus muss durchweg möglich sein und die Straßenbreite darf nicht kleiner als 6,5 m ausfallen. Es wird eine Befahrung mit Gelenkbussen angestrebt.	nen Begegnungsverkehr Bus / Bus zu ermöglichen. Die südliche Weiterführung wird in den noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren gesichert.	
28.6	Innerhalb dieses Gebietes sollen mehrere barrierefreie Haltestellen angelegt werden. Die genaue Fahrbeziehung und die Lage der Haltestellen muss mit dem Aufgabenträger, der Stadt Heidelberg, noch abgesprochen werden. Dieses gilt auch für die Haltestellen der derzeitigen Linie 29 in der Römerstraße, deren Lage im Rahmen des Gesamt-Erschließungskonzepts gegebenenfalls verändert werden sollte.	Der barrierefreie Umbau von Haltestellen des ÖPNV ist gemäß dem Nahverkehrsplan umzusetzen. Neue Haltestellen werden generell barrierefrei hergestellt. Die Lage der Haltestellen ist mit den zuständigen Stellen abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
29	Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 21.01.2016		
29.1	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen beziehungsweise Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
29.2	Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob die Flächen vor der Bahnlinie freigestellt sind.	Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ehemalige Kasernenflächen und um öffentliche Verkehrsflächen (Radweg). Sie dienten nicht Bahnbetriebszwecken. Eine Freistellung ist daher weder erforderlich noch notwendig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
29.3	Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	Die Betreiber wurden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
30	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 07.03.2016		
30.1	Die Festsetzung Nummer 7 zur Nutzung erneuerbarer Energien ist zu ändern: In der Ermächtigungsgrundlage ist § 9 Absatz 1 Nummer 23b aufzunehmen. Der zweite Satz .... mit mehr als 10 qm Grundfläche flächendeckend zu bepflanzen begrünen. <del>Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich ist.</del> Ausgenommen hiervon sind 30 % der Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solaranlagen zur Wärme- oder Stromerzeugung. Darüber hinaus ist auf den begrünter Flächen die Aufstellung von Solaranlagen mit einem Flächenanteil von 40% zulässig. ...ist zu ändern.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
30.2	Der Umweltbericht ist redaktionell zu ändern: - Seite 6 „Baumschutz“: Die Bäume werden nicht, wie hier beschrieben, über die Baumschutzsatzung freigegeben sondern über die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet und ausgeglichen. - Seite 12: „Geologie / Boden“: Der Satz „Lediglich die Deckschichten der vorhandenen Straßen weisen PAK-haltiges Material auf (Stadtplanungsamt Heidelberg 2014).“ ist zu streichen, da die Decksichten der vorhandenen Straßenzüge sind abfallrechtlich zu betrachten sind und sinngemäß mit Boden nichts zu tun haben. - Seite 20 „Vögel“: „Die übrigen streng geschützten Greifvögel wurden als Nahrungsgäste eingestuft.“	Der Umweltbericht wird redaktionell geändert. Der Stellungnahme wird gefolgt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
30.3	Im Umweltbericht ist in der Eingriff-/Ausgleichsberechnung des Bodens in der Bewertung des Istzustands für den Ausgleichskörper im Wasserkreislauf die Wertstufe 3, für den Filter und Puffer für Schadstoffe die Wertstufe 4 und für die natürliche Bodenfruchtbarkeit die Wertstufe 2 (hier wird eine gewisse anthropogene Vorbelastung berücksichtigt) anzusetzen. Daraus ergibt sich für die Grünflächen ein Ausgangswert von 12 Ökopunkten pro Quadratmeter.	Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird angepasst. Der Stellungnahme wird gefolgt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
30.4	Die Versickerung von Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone wird bis auf WA 1.1 nur schwer umsetzbar sein. Öffentliche Flächen mit der Zweckbestimmung Versickerung sind nicht ausgewiesen. Um den Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet merklich zu reduzieren, ist es daher erforderlich, möglichst viele Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Anforderungen aus dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung im Zusammenspiels von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen sind umzusetzen	Es wird auf die Stellungnahme und Abwägung zu 30.1 verwiesen. Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie wird bei Bauanträgen beteiligt, in dem die Aspekte Dachbegrünung, Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Dächern und regenerativer Energieanlagen auf Dächern eingegangen werden kann. Zu der Konversionsfläche Südstadt wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Januar 2019 die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes abgeschlossen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
30.3	Von den genannten fünf Bausteinen des Regenwasserkonzeptes der Arge Teleinternetcafe / Treibhaus, zu der ein Regenwasserkonzept zum städtebaulichen Entwurf vorgestellt wurde, ist zumindest die Variante mit den „Blauen Wegen“ nicht mit der Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg vereinbar.	Maßgeblich für die Regenwasserbewirtschaftung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zum Wasser- und Klimaschutz. Die konkrete Umsetzung des Konzeptes erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungs- und Entwässerungsanträgen. Zudem wird auf das Regenwasserbewirtschaftungskonzept (siehe 30.3) verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
30.4	Unter Beachtung der im Schalltechnischen Gutachten der WSW Partner GmbH vom 05.11.2015 aufgeführten Empfehlungen und der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
31	Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 06.02.2016		
31.1	Es wird auf die Stellungnahmen von 15.02.2015 und 18.08.2015 sowie auf die des Amtes für Umweltschutz vom 27.08.2015 verwiesen, aus denen sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.	Die Stellungnahme wurden bereits behandelt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
31.2	Aus Sicht des Naturschutzes ist es wesentlich, die durch Gutachten von Eiling 2013, Heinz 2014 und Bioplan 2014 ermittelte Biodiversität der streng und besonders geschützten Arten in dem Gebiet zu erhalten und möglichst durch weitere Maßnahmen noch zu erhöhen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 1.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung erfolgte vom 2. Februar 2017 bis zum 3. März 2017 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1	Bürger, Schreiben vom 27.01.2017		
1.1	Gegenüber der ursprünglichen Planung ist eine Kita/Kindergarten nunmehr an der westlichen Seite der Römerstraße statt an der Rheinstraße geplant. Der Bürger hält den Standort an der Rheinstraße aus verkehrlichen Gründen für sinnvoller und ungefährlicher, da Kinder auch mit dem Auto gebracht und abgeholt werden. Der Bürger fragt nach Parkmöglichkeiten für die Eltern an der Römerstraße und weist auf Gefahrenpunkte für die Kinder hin, die möglicherweise versucht werden, die vierspurige Römerstraße zu queren. Er schlägt vor, die Kita/Kindergarten abseits der Römerstraße in eine Seitenstraße zu platzieren.	Der neue Standort für die Kindertageseinrichtung hat im Vergleich zum vorherigen Standort den Vorteil, dass hier insgesamt ein größerer Freibereich mit Flächen zum Spielen der Kinder im Innenhof zur Verfügung steht. Aufgrund des größeren Innenhofes kann ein verträglicheres Miteinander mit den angrenzenden Bewohnern gestaltet werden. Der Abstand von der Einrichtung bis zur Fahrspur der Römerstraße beträgt 9 Meter. Damit besteht ausreichend Fläche vor dem Gebäude zur Verfügung, einen sicheren Zugang zu der Kindertageseinrichtung zu schaffen. Das Holen und Bringen der Kinder erfolgt nicht über die Römerstraße, sondern von der Columbus-, Berthold-Mogel- und Elsa-Brändström-Straße. Die Anordnung der von der Kindertageseinrichtung zugeordneten Kfz-Stellplätze sowie der Abstellmöglichkeiten erfolgt ebenfalls von der Columbus- und Berthold-Mogel-Straße.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2	Stadtteilverein, Schreiben vom 30.01.2017		
2.1	Der Stadtteilverein Südstadt trägt den Bebauungsplanentwurf (2015) gefundenen Kompromiss trotz der hohen Dichte, die in allen Bereichen die Masterplan-Vorgaben überschreitet mit. Das gute städtebauliche Konzept schafft trotz deutlich höherer Dichte als im benachbarten Bestand eine Chance auf Integration von Alt und Neu und für eine lebendige Stadtteilentwicklung. Es sollte keinesfalls durch weitere Verdichtung abgeändert werden. Die nun vorgelegte, gegenüber dem Masterplan noch weitere Erhöhung der Bebauungsdichte erscheint weder nötig noch möglich, ohne die Qualität des städtebaulichen Entwurfs und den eigentlich geplanten Charakter der Römerstraße zu verschlechtern.	Der Freiraumanteil in den großzügigen Innenbereichen der U-förmigen Bebauung bleibt gegenüber dem hervorgehenden Entwurf fast gleich. Den Vorschlag für die Gebäudeerhöhung erfolgte vom Entwurfsverfasser selbst. Zielvorgabe war, dass die Neubebauung nicht wesentlich höher als die Bestandsgebäude sein sollen. Die Römerstraße als auch die geschlossenen Innenblöcke sind von ihren Freiräumen und Abständen so dimensioniert, dass sie eine höhere bauliche Nutzung vertragen, ohne dass es zu städtebaulich unverträglichen Verhältnissen kommt. Dem Belang, hier in einem verträglichen Maß mehr Wohnraum zu schaffen, wird ein höheres Gewicht beigemessen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2.2	Die Kindertagesstätte sollte keinesfalls an der Römerstraße platziert werden. Die allgemeine Gefährdung durch die Straße und	Der neue Standort für die Kindertageseinrichtung hat im Vergleich zum vorherigen Standort den Vorteil, dass hier insgesamt ein größerer Freibereich mit Flächen zum Spielen der	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>insbesondere die beim Bringen und Holen der Kinder ist an der verkehrsreichen Straße unverantwortlich hoch.</p> <p>Die Kita sollte an den ursprünglich geplanten Ort in der Rheinstraße zurückverlegt werden. Falls das nicht möglich ist, sollte bereits im Bebauungsplan für eine Sicherung der Zufahrt und Kurzzeitparkplätze nicht nur entlang der Römerstraße gesorgt werden.</p>	<p>Kinder im Innenhof zur Verfügung steht. Aufgrund des größeren Innenhofes kann ein verträglicheres Miteinander mit den angrenzenden Bewohnern gestaltet werden. Der Abstand von der Einrichtung bis zur Fahrspur der Römerstraße beträgt 9 Meter. Damit besteht ausreichend Fläche vor dem Gebäude zur Verfügung, einen sicheren Zugang zu der Kindertageseinrichtung zu schaffen. Das Holen und Bringen der Kinder erfolgt nicht von der Römerstraße, sondern von der Columbus-, Berthold-Mogel- und Elsa-Brändström-Straße. Die Anordnung der von der Kindertageseinrichtung zugeordneten Kfz-Stellplätze sowie der Abstellmöglichkeiten erfolgt ebenfalls von der Columbus- und Berthold-Mogel-Straße.</p>	
2.3	<p>Das MTV Nord-West wird schwerpunktmäßig aus den drei folgenden Gründen eine Problemzone des ruhenden Verkehrs werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Stellplatzangebot wurde durch die Bebauungsplanvorgaben von 1 auf 0,7 Stellplätze pro Wohnung reduziert.</li> <li>- Von den Lehrern und Schülern der Julius-Springer-Schule wird ein nicht unbedeutender Teil mit dem Auto kommen. Dieses Problem wird durch die Stellplatzreduktion verschärft.</li> <li>- Die Parkplätze der Bewohner sind flächig so angeordnet, dass auf den Straßen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten bleiben.</li> </ul> <p>Die Planung lässt nicht erkennen, wie den vorhersehbaren Problemen im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Straßen begegnet bzw. vorgebeugt werden soll.</p>	<p>Der Nachweis des reduzierten Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 bezieht sich überwiegend auf Flächen, auf denen die Bestandsgebäude für eine zivile Nachnutzung saniert werden. Um preisgünstigen Wohnraum herzustellen wurden die vorhandenen Stellplätze um die Bestandsgebäude genutzt. Die Stellplatzflächen sind jedoch begrenzt, die Wohnfläche wurde durch Neubauten ergänzt. Da die großzügigen grünen Innenhöfe als Freiräume erhalten werden sollen, ist es in den Teilgebieten WA1.1 und WA1.2 Nord städtebaulich nicht möglich, zusätzlich Tiefgaragen unter vertretbaren Aufwendungen in das Gebiet zu integrieren. Zugleich werden mit dem wohnungspolitischen Konzeptes Schwerpunkte beim geförderten Mietwohnungsbau gesetzt. Hierbei einbezogen ist auch die südliche Fläche des WA 1.2. Die Größe einer Tiefgarage und damit die Kapazität ist hier beschränkt, da die Grundstücksbildung unter Berücksichtigung der Bestandssituation erfolgt. Das Unternehmen, das das wohnungspolitische Konzept umsetzt, geht in vergleichbaren Nutzerfällen unter Berücksichtigung der Lage im Stadtraum und dem ÖPNV-Angebot davon aus, dass die Nachfrage etwa bei 0,5 Stellplätze je Wohneinheit sein wird. Zudem besteht bei einem Interesse eines Betreibers die Möglichkeit, einzelne Kfz-Stellplätze für Carsharing-Anbieter von dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		<p>Die Reduktion der Stellplatzanteils wurde durch ein Verkehrsgutachten für die gesamte Konversionsfläche Südstadt untersucht und befürwortet.</p> <p>Der Stellplatznachweis für die Julius-Springer-Schule erfolgt nach der geltenden Landesbauordnung. Die Stellplätze werden analog wie bei privaten Bauherren auch auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Auch die Stellplatzsituation der Schule wurde in dem Gutachten entsprechend berücksichtigt. Zudem werden an den öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Stellplätze vorgesehen. Auch dass ausreichend öffentliche Stellplätze auf der Konversionsfläche Südstadt hergestellt werden, wurde in dem Gutachten untersucht.</p>	
2.4	<p>Es soll geprüft und dafür Sorge getragen werden, dass beispielsweise Fahrradstellplätze, Autostellplätze für die Allgemeinheit, Carsharing-Stellplätze sowie speziell ausgerüstete Stellplätze für das Laden von Elektroautos bereits im Bebauungsplan festgelegt werden. Eine sehr gute Radweganbindung ist zwingend notwendig, zusätzliche Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr und bessere Versorgung durch die S-Bahn sollten darüber hinaus geprüft werden.</p>	<p>Private Stell- als auch Fahrradabstellplätze sind nach Vorgaben der Landesbauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen einschließlich jene für Fahrräder oder Carsharing sind auf den festgesetzten Verkehrsflächen möglich. Die Lage und Ausgestaltung bleibt jedoch der Detailplanung z.B. in Form eines Gestaltungskonzeptes vorbehalten. Eine konkrete Festlegung erfolgt nicht, um auch langfristig auf sich ändernde Gegebenheiten flexibel reagieren zu können. Allerdings wurden bereits Mobilitätsstationen mit den Fachämtern abgestimmt und für die Konversionsflächen entsprechende Standorte beschlossen (BV xxxxx)</p> <p>Die Anbindung an das bestehende Radwegenetz wurde in der Planung der Konversionsfläche Südstadt entsprechend berücksichtigt. An der Westseite des Plangebietes gibt es bereits einen Radwegnetzknotten, mit dem die angrenzenden Stadtteile schnell und gut erreichbar sind. Zusätzlich wird an der Römerstraße die Radwegeverbindung attraktiver gestaltet werden und es wird über die Rheinstraße und die John-Zengerstraße (Entwicklungsband) eine Buslinie durch das Gebiet geführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Bürger, Mail vom 02.02.2017		

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
3.1	<p>Die durch Gebäude-Grundflächenvergrößerung und Gebäudeerhöhung verursachte Zunahme der Gebäudegröße an den entlang der Römerstraße geplanten Neubauten (Schließung der derzeitigen Gebäudebestands-U-Form) ist nicht akzeptabel. Der Bebauungsplanentwurf (2015) stellt einen akzeptablen und von vielen Bürgern unterstützten Kompromiss dar. Dieses gute städtebauliche Konzept unterstützt durch adäquate Bereitstellung von Wohnraum und Freiflächen die Chance auf Bürgerintegration und damit eine lebendige Stadtteilentwicklung.</p> <p>Die mit der Nachverdichtung verbundene Gebäudevergrößerung führt trotz der gegebenen Breite der Römerstraße zwingend zu einer Monotonie des Stadtteilbildes. Die Argumentation, dass die jetzt geplante Höhe der Neubauten nicht oder nur "geringfügig" höher als die Firsthöhe der umliegenden Bestandgebäude ist, ist nicht stichhaltig. Die Bestandsgebäude besitzen Satteldächer und die obersten DG-Bereiche sind weitaus weniger voluminös und monoton als die geplanten Neubauten wegen des Dreifacheffekts durch die kubische Gestalt, der größeren Grundfläche und der Firsthöhe der Neubauten. Hierdurch wird ein sehr großer Volumen- und ein Monotonieeindruck im lokalen Stadtteilbild verursacht werden.</p> <p>Das Stadtklimagutachten 2015 für die Südstadt, welches flächenmäßig in Ausgleichs- und Wirkungsräume aufgeteilt ist, sagt für das Gebiet des B-Planes MTV-Nord folgendes aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Klimatische Situation“: " Die bioklimatische Situation ist in diesem Gebiet weniger günstig. ..." und die „Die Grün- und Freiflächen sind von hoher Bedeutung für das Gebiet. ...“</li> <li>- Abschnitt „Planungshinweise“: „Um die, in Relation zum Mittel der Gesamtstadt, weniger günstige bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern, sollte die Bebauung nicht mehr verdichtet werden. Vielmehr ist eine Verbesserung des Lokalklimas anzustreben."</li> </ul> <p>Der bereits 2015 vorgelegte B-Planentwurf MTV-Nord hat den Forderungen des Klimagutachtens nicht entsprochen, aber in Anerkennung des Wohnraumbedarfs wurde den berechtigten</p>	<p>Durch die Erhöhung der Geschossigkeit um ein Geschoss bleibt der Freiraumanteil gegenüber dem hervorgehenden Entwurf gleich. Die 1 Meter tieferen Baufenster auf der Ostseite der Römerstraße sind im Verhältnis zu den Freiräumen innerhalb der eingeschlossenen U-Gebäuden als geringfügig anzusehen.</p> <p>Die durch die US-Armee gebauten Typenhäuser sind von der Gestaltung her einheitlich. Die neu einzufügenden Bauten sind als moderne Gebäude werden diese einheitliche Bild aufweichen und für Außenstehende ablesbar, der heutigen Zeit entsprechende Gebäude einfügen, so dass das städtebauliche Bild auflockert und der bisherigen „Monotonie“ entgegenwirkt. Die Art der Bebauung mit Flachdächern entspricht heutigen Städtebau, wobei diese nicht wesentlich höher als die Bestandsgebäude sein werden. Die Römerstraße als auch die geschlossenen Innenblöcke sind von ihren Freiräumen und Abständen so dimensioniert, dass sie eine höhere bauliche Nutzung vertragen, ohne dass es zu städtebaulich unverträglichen Situation oder gar ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kommt. Aufgrund der Abstände der Bebauung beidseits der Römerstraße ist nicht nachvollziehbar, dass hier „Schluchten“ entstehen.</p> <p>Das Stadtklimagutachten hat mit seinen Soll-Formulierungen empfehlenden Charakter. Es ist nicht erkennbar, dass sich die bioklimatische Situation im Vergleich zum vorhergehenden Entwurf durch die Zulässigkeit eines Geschosses sich wesentlich verschlechtern wird.</p> <p>Dem Belang, hier in einem gering verdichteten Bereich von MTV Flächen für mehr Wohnraum anzubieten, wird mit den zuvor genannten Argumenten ein höheres Gewicht zugeteilt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>Forderungen des Klimagutachtens der Vorrang gegeben wurde. Diese berechnete Ausnahme sollte nicht als Freibrief betrachtet werden, die Forderungen künftig einfach zu ignorieren. Die jetzt als fehlend angeprangerten circa 1.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche kann leicht in dem noch unbeplanten Konversionsgebiet der Südstadt geschaffen werden. Hierzu müsste die im Masterplan ausgewiesene GFZ selektiv und punktuell, nicht insgesamt, geringfügig erhöht werden. Dadurch würden dort keine Schluchten-, Monotonie- und übergroße Nachverdichtungswirkungen wie jetzt in MTV- NordWest entstehen.</p>		
3.2	<p>Die Herabsetzung des Stellplatzschlüssels auf 0,7 für dieses Baugebiet ist nicht akzeptabel.</p> <p>Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei dem Mix von Wohnangeboten eine genügende Anzahl von Bewohnern ohne eigenen PKW einziehen oder sich später einen PKW anschaffen wird. Es wäre also eine zeitlich permanente Risikosituation vorprogrammiert, was über Wahrnehmungen aus anderen Stadtteilen Heidelbergs durchaus bestätigt wird.</p> <p>Ein Schlüssel von 0,7 macht Besucherparkplätze praktisch unmöglich, ein Bedarf, der bei der Anzahl der dortigen Permanentbewohner durchaus gegeben ist.</p> <p>Da in den Wohngebieten WA1.1 und WA1.2 im Erdgeschoss eine verminderte Wohnnutzung zugunsten einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung befürwortet wird, ist von einem großen Stellplatzbedarf von Kunden dieser Nutzungsangebote auszugehen, was mit einem Schlüssel von 0,7 niemals zu befriedigen ist.</p> <p>In diesem auf die Zukunft ausgerichteten Stadtteil sollte Modernität u.a. dadurch gezeigt werden, dass Plätze für Carsharing, NextBike und Ladestationen für E-Kfz vorgesehen werden, ohne dass damit den Einwohnern zusätzlich Kfz-Stellplätze verloren gehen.</p> <p>Die geplanten 136 Stellplätze für die Julius-Springer-Schule werden als zu gering erachtet.</p> <p>Die immer wieder erhobene Forderung nach einer Verbesserung des derzeit geplanten ÖPNV-Angebots sowie die Forderung</p>	<p>Der Nachweis eines reduzierten Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 bezieht sich überwiegend auf Flächen, bei denen die Bestandsgebäude für eine zivile Nachnutzung saniert werden. Die Neubebauung an der Römerstraße und den Ecken der U-Bebauung tragen hierbei mit zum Lärmschutz bei. Da die großzügigen grünen Innenhöfe in der Form erhalten werden sollen, ist es in den Teilgebieten WA1.1 und WA1.2 Nord städtebaulich nicht möglich, zusätzlich Tiefgaragen unter vertretbaren Aufwendungen in das Gebiet zu integrieren. Die notwendigen Stellplätze sollen daher oberirdisch nachgewiesen werden. Zugleich werden mit dem wohnungspolitischen Konzeptes Schwerpunkte beim geförderten Mietwohnungsbau gesetzt. Hierbei einbezogen ist auch die südliche Fläche des WA 1.2. Die Größe einer Tiefgarage und damit die Kapazität ist hier beschränkt, da die Grundstücksbildung unter Berücksichtigung der Bestandssituation erfolgt. Das Unternehmen, das das wohnungspolitische Konzept umsetzt, geht in vergleichbaren Nutzerfällen unter Berücksichtigung der Lage im Stadtraum und dem ÖPNV-Angebot davon aus, dass die Nachfrage etwa bei 0,5 Stellplätze je Wohneinheit sein wird. Zudem besteht bei einem Interesse eines Betreibers die Möglichkeit, einzelne Kfz-Stellplätze für Carsharing-Anbieter von dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>nach einem S-Bahn-Haltepunkt ist zu begrüßen, darf aber nicht in illusionärer Sichtweise führen, dass es bei einem Schlüssel von 0,7 keine nennenswerten Stellplatzprobleme mehr gäbe. Ein eindeutiger Gegenbeweis ist durch das Helmholtz-Gymnasium und die benachbarte Berufsschule in der Rohrbacherstrasse gegeben. Beide verfügen über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Dennoch ist an Werktagen die Parkplatzsituation in der Rohrbacherstrasse, Feuerbachstraße, Hohe Gasse, Görresstraße, sogar in der Panoramastraße, entlang des Bergfriedhofs und auch weiter hinauf bis in den Wohnbereich schlichtweg "katastrophal". Eine derartige "Heimsuchung" der Umgebung durch Parkplatztucher, die in ihrem Zielgebiet nichts finden und deshalb in angrenzende Gebiete ausweichen, verbunden mit der Abgas- und Lärmbelästigung, kann und muss jetzt noch erfolgreich verhindert werden.</p>	<p>Der Stellplatznachweis für die Julius-Springer-Schule erfolgt nach der geltenden Landesbauordnung. Die Stellplätze werden analog wie bei privaten Bauherren auch auf dem Baugrundstück nachgewiesen.</p> <p>Zudem werden an den öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Private Stell- als auch Fahrradabstellplätze sind nach Vorgaben der Landesbauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen einschließlich jene für Fahrräder oder Carsharing sind auf den festgesetzten Verkehrsflächen möglich. Die Lage und Ausgestaltung bleibt jedoch der Ausbauplanung vorbehalten. Eine konkrete Festlegung erfolgt nicht, um auch langfristig sich ändernden Gegebenheiten flexibel reagieren zu können.</p> <p>An der Westseite des Plangebietes gibt es bereits einen Radwegnetzknotten, mit dem die angrenzenden Stadtteile schnell und gut erreichbar sind. Zusätzlich wird an der Römerstraße die Radwegeverbindung attraktiver gestaltet werden und es wird über die Rheinstraße – John-Zengerstraße – Entwicklungsband eine Buslinie durch das Gebiet geführt.</p>	
3.3	<p>Die Einrichtung der Kindertagesstätte in einem Gebäude an der Römerstraße ist nicht akzeptabel.</p> <p>Gleichwohl die Stellungnahmen sich nicht aus der aktuellen B-Planänderung ableitet, wird gebeten, diesen Punkt zu betrachten. Die Römerstraße ist eine verkehrsreiche Straße und stellt für das Bringen und Abholen von Kleinkindern, sei es zu Fuß, Fahrrad oder Kfz, eine nicht zu verantwortende hohe Gefährdung dar, gerade weil das Bringen und Abholen im Wesentlichen während der „Rush-Hours“ erfolgt. Die Verlegung der Kita in eine verkehrsärmere Straßenumgebung, zum Beispiel die westliche Rheinstraße, wo sie ursprünglich angedacht war, ist unbedingt zu ermöglichen.</p>	<p>Der neue Standort für die Kindertageseinrichtung hat im Vergleich zum vorherigen Standort den Vorteil, dass hier insgesamt ein größerer Freibereich mit Flächen zum Spielen der Kinder im Innenhof zur Verfügung steht. Aufgrund des größeren Innenhofes kann ein verträglicheres Miteinander mit den angrenzenden Bewohnern gestaltet werden. Der Abstand von der Einrichtung bis zur Fahrspur der Römerstraße beträgt 9 Meter. Damit besteht ausreichend Fläche vor dem Gebäude zur Verfügung, einen sicheren Zugang zu der Kindertageseinrichtung zu schaffen. Das Holen und Bringen der Kinder erfolgt nicht von der Römerstraße, sondern von der Columbus-, Berthold-Mogel- und Elsa-Brändström-Straße. Die Anordnung der von der Kindertageseinrichtung zugeordneten Kfz-Stellplätze sowie der Abstellmöglichkeiten erfolgt ebenfalls von der Columbus- und Berthold-Mogel-Straße.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
3.4	Es ist jetzt die einmalige Chance gegeben, MTV auf Jahrzehnte hinaus zu einem äußerst lebenswerten Stadtteilbereich der Südstadt zu entwickeln und ihn als begehrte Erweiterung in die Südstadt zu integrieren. Der 2015 vorgelegte B-Planentwurf hätte hierzu hervorragende Voraussetzungen geschaffen. Es wird gebeten, die unter 3.1 bis 3.3 vorgetragenen Argumente aufzugreifen.	Siehe Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen 3.1 bis 3.4	Siehe Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen 3.1 bis 3.4
4	Bürger, Schreiben vom 02.02.2017		
4.1	Gegenüber der ursprünglichen Planung ist eine Kita/Kindergarten nunmehr an der westlichen Seite der Römerstraße statt an der Rheinstraße geplant. Der Bürger hält den Standort an der Rheinstraße aus verkehrlichen Gründen für sinnvoller und ungefährlicher, da Kinder auch mit dem Auto gebracht und abgeholt werden. Der Bürger fragt nach Parkmöglichkeiten für die Eltern an der Römerstraße und weist auf Gefahrenpunkte für die Kinder hin, die möglicherweise versucht werden, die vierspurige Römerstraße zu queren. Er schlägt vor, die Kita/Kindergarten abseits der Römerstraße in eine Seitenstraße zu platzieren	Der neue Standort für die Kindertageseinrichtung hat im Vergleich zum vorherigen Standort den Vorteil, dass hier insgesamt ein größerer Freibereich mit Flächen zum Spielen der Kinder im Innenhof zur Verfügung steht. Aufgrund des größeren Innenhofes kann ein verträglicheres Miteinander mit den angrenzenden Bewohnern gestaltet werden. Der Abstand von der Einrichtung bis zur Fahrspur der Römerstraße beträgt 9 Meter. Damit besteht ausreichend Fläche vor dem Gebäude zur Verfügung, einen sicheren Zugang zu der Kindertageseinrichtung zu schaffen. Das Holen und Bringen der Kinder erfolgt nicht von der Römerstraße, sondern von der Columbus-, Berthold-Mogel- und Elsa-Brandström-Straße. Die Anordnung der von der Kindertageseinrichtung zugeordneten Kfz-Stellplätze sowie der Abstellmöglichkeiten erfolgt ebenfalls von der Columbus- und Berthold-Mogel-Straße.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
4.2	Der Bebauungsplanentwurf (2015) zur Bebauung an der westlichen Seite der Römerstraße mit der Schließung der U-förmigen Bebauung stellt einen gelungenen Kompromiss dar: nicht zu hoch, nicht monoton, mit reduzierter Tiefe auch wegen der angrenzenden Bestandsgebäude. Diese Vorzüge werden wegen eines geringfügigen Gewinns an Wohnfläche nun über Bord geworfen. Aufenthaltsräume nach Osten zu legen ist wegen des Geräuschpegels der Straße sehr ungünstig. Die Wohnungen werden durch die Vergrößerung der Tiefe mehr Fläche haben, aber nicht für mehr Personen geeignet sein. Die Erhöhung der Gebäude verschlechtert die Gesamtansicht von der Straße, hebt	Der Freiraumanteil in den großzügigen Innenbereichen der U-förmigen Bebauung bleibt gegenüber dem hervorgehenden Entwurf fast gleich. Die durch die US-Armee gebauten Typenhäuser sind von der Gestaltung her einheitlich. Die neu einzufügenden Bauten werden diese einheitliche Bild aufweichen und für Außenstehende ablesbar, der heutigen Zeit entsprechende Gebäude einfügen, so dass das städtebauliche Bild auflockert wird. Die Neubebauung wird nicht wesentlich höher als die Bestandsgebäude sein. Die Römerstraße als auch die geschlossenen Innenblöcke sind von ihren Freiräumen und Abständen so dimensioniert, dass sie eine höhere bauliche	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	den gewünschten Toreffekt der 5-Geschossigkeit an der Rheinstraße auf und erhöht die Monotonie. Der effektive Gewinn an Wohnungen steht in keinem Verhältnis zu den sich daraus ergebenden Nachteilen.	Nutzung vertragen, ohne dass es zu städtebaulich unverträglichen Verhältnissen kommt. Die Umsetzung der schalltechnischen Maßnahmen sichern gesunde Wohnverhältnisse. Dem Belang, hier in einem gering verdichteten Bereich von MTV Flächen für mehr Wohnraum anzubieten, wird mit den zuvor genannten Argumenten ein höheres Gewicht zugeteilt.	
4.3	Die Verringerung der Anzahl der Autoabstellplätze von 1,0 auf 0,7 pro Wohneinheit im Gebiet um die Berufsschule scheint überaus problematisch. Wegen der Berufsschule und der Anordnung der Parkplätze an der Straße ist die Platznachfrage sicherlich überdurchschnittlich hoch. Für Neubewohner wird eine Zuordnung der privaten Parkplätze nicht mehr möglich ist, wenn pro Wohnung nur 0,7 Stellplätze vorhanden sind. Es muss aufwendig kontrolliert werden und läuft auf eine Parkraumbewirtschaftung hinaus. Dieses sollte den politischen Entscheidungsträgern in aller Deutlichkeit im Vorhinein klargemacht werden, wenn dieses entgegen den Vorstellungen der Südstädter tatsächlich gewollt ist. Der Ärger in anderen Stadtteilen wird hier sehenden Auges auch in der Südstadt vorbereitet.	Der Nachweis eines reduzierten Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 bezieht sich überwiegend auf Flächen, bei denen die Bestandsgebäude für eine zivile Nachnutzung saniert werden. Die Neubebauung an der Römerstraße und den Ecken der U-Bebauung tragen hierbei mit zum Lärmschutz bei. Da die großzügigen grünen Innenhöfe in der Form erhalten werden sollen, ist es in den Teilgebieten WA1.1 und WA1.2 Nord städtebaulich nicht möglich, zusätzlich Tiefgaragen unter vertretbaren Aufwendungen in das Gebiet zu integrieren. Die notwendigen Stellplätze sollen daher oberirdisch nachgewiesen werden. Zugleich werden mit dem wohnungspolitischen Konzeptes Schwerpunkte beim geförderten Mietwohnungsbau gesetzt. Hierbei einbezogen ist auch die südliche Fläche des WA 1.2. Die Größe einer Tiefgarage und damit die Kapazität ist hier beschränkt, da die Grundstücksbildung unter Berücksichtigung der Bestandssituation erfolgt. Das Unternehmen, das das wohnungspolitische Konzept umsetzt, geht in vergleichbaren Nutzerfällen unter Berücksichtigung der Lage im Stadtraum und dem ÖPNV-Angebot davon aus, dass die Nachfrage etwa bei 0,5 Stellplätze je Wohneinheit sein wird. Zudem besteht bei einem Interesse eines Betreibers die Möglichkeit, einzelne Kfz-Stellplätze für Carsharing-Anbieter von dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Der Stellplatznachweis für die Julius-Springer-Schule erfolgt nach der geltenden Landesbauordnung. Die Stellplätze werden analog wie bei privaten Bauherren auch auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Zudem werden an den öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Stellplätze vorgesehen.	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		<p>Private Stell- als auch Fahrradabstellplätze sind nach Vorgaben der Landesbauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen einschließlich jene für Fahrräder oder Carsharing sind auf den festgesetzten Verkehrsflächen möglich. Die Lage und Ausgestaltung bleibt jedoch der Ausbauplanung vorbehalten. Eine konkrete Festlegung erfolgt nicht, um auch langfristig sich ändernden Gegebenheiten flexibel reagieren zu können.</p> <p>An der Westseite des Plangebietes gibt es bereits einen Radwegnetzknotten, mit dem die angrenzenden Stadtteile schnell und gut erreichbar sind. Zusätzlich wird an der Römerstraße die Radwegeverbindung attraktiver gestaltet werden und es wird über die Rheinstraße – John-Zengerstraße – Entwicklungsband eine Buslinie durch das Gebiet geführt.</p>	
5	Bürgerin, Schreiben vom 02.02.2017		
5.1	<p>Die Reduzierung der Stellplätze von 1 auf 0,7 pro Wohnung wird mit Sorge betrachtet. Im Lebensumfeld der Bürgerin haben Familien und Paare eher zwei Autos als eines. Außerdem suchen Gäste, Zulieferer und andere Personengruppen immer wieder Parkmöglichkeiten. Als direkter Anwohnerin der Kirschgartenstraße gegenüber der Neubebauung wird eine aufkommende Parkplatznot und Parksuchverkehren befürchtet. Die Änderung der Bebauungsdichte trägt auch zur Verschlechterung der Situation bei. Es wird um eine Rückführung zum geplanten Faktor 1:1 (eine Wohnung = ein Stellplatz) gebeten.</p>	<p>Der Nachweis eines reduzierten Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 bezieht sich auf Flächen, die westlich der Römerstraße liegen. Die Römerstraße stellt stadträumlich eine Barriere dar. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, diese Wirkung zu reduzieren. Gleichwohl soll die Funktion der Römerstraße mit 2 Fahrspuren je Richtung erhalten bleiben. Es daher davon auszugehen, dass sich kein wesentlicher Parkplatzsuchverkehr im Bereich der Kirschgartenstraße niederschlagen wird.</p> <p>Unabhängig hiervon wird der reduzierte Stellplatzschlüssel für Gebiete östlich der Römerstraße angewendet, bei dem das wohnungspolitischen Konzepte Schwerpunkte beim geförderten Mietwohnungsbau vorsieht. Das Unternehmen, das das wohnungspolitische Konzept umsetzt, geht in vergleichbaren Nutzerfällen unter Berücksichtigung der Lage im Stadtraum und dem ÖPNV-Angebot davon aus, dass die Nachfrage etwa bei 0,5 Stellplätze je Wohneinheit sein wird. Zudem besteht bei einem Interesse eines Betreibers die Möglichkeit, einzelne Kfz-Stellplätze für Carsharing-Anbieter von dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	Bürger, Mail vom 02.02.2017		

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
6.1	Der Bürger schließt sich der Stellungnahme des Stadtteilvereins Südstadt (siehe Punkt 2) an.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 2.	Siehe Beschlussvorschlag zu 2.
7	Bürgerin, Mail vom 03.02.2017		
7.1	Die Stellungnahme des Bürgers bezieht sich auf den Bereich der geplanten Lärmschutzwand / -landschaft im Bereich der Feuerbachstraße. Der Bürger hat bisher übersehen, dass die geplante Lärmschutzwand an der Bahnlinie nördlich über die Feuerbachstraße hinausgeht. Die Bestandsgebäude nördlich der Feuerbachstraße sind ebenfalls vom Bahnlärm betroffen und sollten mit berücksichtigt werden.	Die Bestandsgebäude nördlich der Feuerbachstraße liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es handelt sich um private Gebäude, die nicht zur Konversionsfläche Südstadt gehören. Die schalltechnische Bestandssituation wird für diese Flächen Gebäude nicht verschlechtert. Eine weitergehende planerische Konfliktbewältigung ist nicht notwendig.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
7.2	Eine Lärmschutzwand an einem nach unten abfallenden Bahndamm sollte optimaler Weise unten nahe der Bahnstrecke errichtet werden. Dann könnten nämlich die 5-7 Meter zwischen Lärmschutzwand und Straße begrünt bleiben und beispielweise auch als Spielfläche genutzt werden, anstatt direkt an der Straßenkante eine 3 Meter hohe Wand zu errichten und den schön mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Bahndamm optisch für die Anwohner zu zerstören und den ökologischen Wert zu minimieren. Es sollten hierzu Verhandlungen mit der Deutschen Bahn aufgenommen werden.	Aus schalltechnischer Sicht ist die Lage der Schallschutzwand an der Bahnstrecke deutlich ungünstiger, da eine geringere Abschirmung erzielt wird. Eine Wand am Böschungsfuß müsste, um die gleiche abschirmende Wirkung zu erzielen, deutlich höher werden, um den Lärm von den drei hier auseinander verlaufenden Gleisen abzuschirmen. Der abfallende Bahndamm befindet sich zudem Eigentum der Bahn und ist als Spielfläche, die sackförmig in eine Tieflage enden würde, nicht geeignet. Unklar werden auch die Dauer und der Ausgang einer Verhandlung mit der Deutschen Bahn sein, zumal die Bahndammflächen entwidmet werden müssten. Mit der Kombination einer Lärmschutzlandschaft in Verbindung mit einem Lärmschutzwall wurde städtebaulich eine Lösung gefunden, um die Länge der Lärmschutzwand so gering wie möglich zu halten und zugleich ein attraktives Freiflächenangebot zu schaffen. Zugleich wird mit den Schallschutzmaßnahmen sichergestellt, dass die zu schützenden Gebäude mittelfristig für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
7.3	Aktuell endet die Lärmschutzwand knapp hinter dem schönsten Baum in dieser Straße, einem wilden Kirschbaum, der im Frühling sehr schön blüht. Ein angehängtes Foto zeigt den Bereich der Lärmschutzwand und die gefährdeten Bäume mit der im Vordergrund stehenden wilden Kirsche. Der wichtigste Baum kann erhalten werden, wenn die Lärmschutzwand 2-3 m früher als ge-	Die Stellungnahme steht nicht widerspruchsfrei zu Punkt 7.1 mit der Forderung, die Gebäude nördlich der Feuerbachstraße in den Schallschutz stärker einzubeziehen. Eine weitergehende Kürzung der Lärmschutzwand wird nicht den ausreichenden Lärmschutz für die zu schützende Wohnbebauung bieten. Der zivilen Nachfolgenutzung von Wohngebäuden un-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	plant endet bzw. auf diesen ersten Metern etwas filigraner ausfallen könnte. Die Bäume diesem Bereich sind im Zuge der Bestandserfassungen nie mit erfasst und bewertet worden.	ter Beachtung gesunder Wohnverhältnisse wird in der Abwägung ein höheres Gewicht zugeteilt als dem Erhalt von Bäumen.	
7.4	Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls lässt sich durch eine einfache Umplanung ein großer prägender und zu fällender Baum nahe des bestehenden Radweges erhalten. Die Ordnungsnummer des Baumes korrespondiert auf dem Plan "zusammenfassender Bericht Baumbestand" nicht mit dem städtischen Baumkataster. Der Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4m müsste hierzu im Innenbereich verschwenkt und der Baum mit einer Mauer geschützt werden. Der Bürger bittet um Nennung der Ordnungsnummer des Baumes, damit durch Experten der Zustand des Baumes zur Kenntnis genommen werden kann.	Die „einfachen Umplanungen“ werden sich schwieriger gestalten als beschrieben: Um den Baum wie beschrieben vor einem „Eingraben“ zu schützen wären enorme technische Aufwendungen wie der Einbau von Stützmauern in dem durchgehenden konzipierten Lärmschutzwall um den Baum herum notwendig, wenn zugleich Lärmschutzfunktion aufrecht erhalten bleibt. Zugleich wird die Spiellandschaft hier ihre Funktion nicht mehr erfüllen können. Der Schaffung von ausreichend lärmgeschützten Wohnraum in Zusammenhang mit einer Spiellandschaft wird unter den gegebenen Umständen von notwendigen technisch aufwendigen Maßnahmen gegenüber einem Erhalt des Baumes ein größeres Gewicht zugeteilt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### 1.4 Erneute Beteiligung der Behörden

Die erneute Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 21. Dezember 2016 bis zum 3. März 2017 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1	Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Schreiben vom 01.02.2017		
1.1	Der geänderte Bebauungsplanentwurf stimmt mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Mark-Twain-Village Nord" wurde am 25.11.2016 von der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands abschließend beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan kann in ihrem Kapitel 2.3 entsprechend ergänzt werden.	Die Hinweise zur geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes werden in der Begründung redaktionell ergänzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
2	Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 03.01.2017		
2.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Südstadt - Mark-Twain-Village Nord“. Es wird auf das Schreiben vom 21.01.2016 und auf das Schreiben der	Die Inhalte der beiden Schreiben haben keine Auswirkungen auf die Änderungsgegenstände zur erneuten Beteiligung. Insofern hat die Abwägung zur ersten Beteiligung Bestand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 02.02.2016 verwiesen.		
3	Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 09.01.2017		
3.1	Es bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung unter Kapitel 8.1.12 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) gemachten Ausführungen berücksichtigt werden.	Die in dem genannten Kapitel gemachten Ausführungen sind von den zuständigen Behörden und Ämtern zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Regierungspräsidium Karlsruhe, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 14.02.2017		
4.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Südstadt - Mark-Twain-Village Nord“.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist keine Beschluss erforderlich.
5	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 17.01.2017		
5.1	Es sind alle Kabel / Leitungen und die dazugehörigen Schutzstreifen in den gesamten B-Plan MTV aufzunehmen.	Mit den Stadtwerken Heidelberg wurde vereinbart, dass die <b>Bestandsleitungen mit Schutzstreifen in einem Beiplan</b> in die Bebauungsplanentwürfe der Konversionsfläche Südstadt aufgenommen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
5.2	Neue Baumstandorte sind nicht auf dem Kabel-/Leitungsbestand sowie notwendigen Neubautrassen und deren Schutzstreifen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu platzieren.	Abweichungen vom festgesetzten Standort sind in einem Abstand von 5m in Längsrichtung von erschließenden Straßen zulässig, um einzelfallbezogen in Absprache mit den zuständigen Ämtern Standorte zu finden, damit einerseits die Straßenräume mit Bäumen begrünt werden und zugleich die Leitungen mit Wurzelschutz verlegt werden können.	Der Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung gefolgt.
5.3	Verwiesen wird auf die bisherigen Stellungnahmen und Schreiben: - 07.09.2015 - 16.07.2014 und 27.03.2013 - 08.02.2016 - Protokoll vom 01.08.2016 - E-Mail vom 20.12.2016 an das Stadtplanungsamt	Siehe Umgang mit den Stellungnahmen zu den anderen Punkten unter 5.	Siehe Beschlussvorschläge zu den anderen Punkten unter 5.
5.4	Es wird auf folgende Grundlagen hingewiesen: - Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) - Grundsätzliche Anforderungen des Verteilnetzbetreibers zum Thema Versorgungsinfrastruktur	Siehe Umgang mit den Stellungnahmen zu den anderen Punkten unter 5.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Technische Vorgaben der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH für ebenerdige Gebäudestationen"</li> <li>- Zielnetzplanung als Richtschnur für zur Zeit definierbare Bedarfe Standorte Versorgungsinfrastruktur</li> </ul>		
5.5	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Heidelberg als Verteilnetzbetreiber Rahmenbedingungen einfordern, die eine Wahrnehmung der Rechte und Pflichten aus dem Versorgungsauftrag und der im EnWG definierten Aufgaben zeitgerecht und mit verhältnismäßigem Kostenaufwand ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich sind in allen Gehwegen (beide Straßenseiten, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der betroffenen Verkehrswege) Räume für Versorgungsstrassen mit einer Breite von 1,00 m vorzusehen. Dabei sind die Anforderungen aus der Leitungsschutzanweisung zu beachten.</li> <li>- Bei Abweichungen vom klassischen Querschnitt Gehweg - Straße - Gehweg sind gleichwertige geeignete Trassenräume abzustimmen.</li> <li>- Für die im Baufeld B3 vorhandene Bestands-Trafostation ist gegebenenfalls bei entsprechendem Leistungsbedarf ein technisch-wirtschaftlich tauglicher Ersatzstandort erforderlich. Dabei sind die grundsätzlichen Anforderungen des Verteilnetzbetreibers zum Thema Versorgungsinfrastruktur formulierten Anforderungen und Bedenken hinreichend zu würdigen.</li> </ul>	Die konkrete Trassenplanung erfolgt durch die Stadtwerke Heidelberg. Grundsätzlich sollen Stromkabel in die Gehwege verlegt werden. Die Trassenräume als auch Trafostandorte werden insgesamt mit den beteiligten Fachämtern abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.6	<p>Es wird gebeten, im Textteil unter 8. folgende Ergänzung vorzunehmen:</p> <p>[ ... ] Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind unter Berücksichtigung der notwendigen Leitungsschutzstreifen Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen. [ ... ]</p> <p>Die minimal zu berücksichtigenden Leitungen und die genaue Lage ergibt sich aus der vorliegenden Netzauskunft.</p>	Siehe Umgang mit der Stellungnahme zu 5.2.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 5.2
5.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Achsen von Baumreihen sind grundsätzlich in mit den notwendigen Leitungstrassen vereinbarem Querabstand zu definieren (siehe Leitungsschutzanweisung).</li> </ul>	Siehe Umgang mit der Stellungnahme zu 5.2.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 5.2

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entlang der Achse kann der Pflanzung von Bäumen ebenfalls nur im mit den notwendigen Leitungstrassen vereinbarem Längsabstand, zum Beispiel bei Querungen und Abzweigen, zugestimmt werden.</li> <li>- Im Bereich der Neubau-Trafostation Elsa-Brandstrom-Straße (Lärmschutzwand) sind die notwendigen Trassenräume freizuhalten.</li> <li>- Bei Bestandsbäumen, die mit notwendigen Leitungstrassen unvereinbar sind, sind gegebenenfalls geeignete Ersatzpflanzungen erforderlich.</li> </ul>		
5.8	Die 110 kV-Bestandsleitung und einschließlich notwendigem Schutzstreifen (beidseitig 2,50 m - siehe Leitungsschutzanweisung) zwischen Feuerbach- und Kirschgartenstraße ist von übergeordneter Bedeutung für die Versorgung des Gesamtstadtgebiets und zwingend zu erhalten. Die Herstellung einer zustimmungsfähigen Überbauung in diesem Teilbereich ist mit der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzustimmen. Die Kosten für die hierzu notwendigen Baumaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.	Siehe Umgang mit der Stellungnahme zu 5.2. Die Trassenräume als auch Trafostandorte werden insgesamt mit den beteiligten Fachämtern abgestimmt. Regelungen zur Kostentragung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.	Der Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung gefolgt.
5.9	Im Zuge der Neuordnung von Straßen und Plätzen wird gemeinsam mit dem Strom neue Leerrohrtrassen für die Beleuchtung sowie für Telekommunikation verlegt. Eine Neuordnung beziehungsweise Neubau der Beleuchtungsanlage und Rückbau der alten Lichtpunkte ist in diesem Zusammenhang ebenfalls geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.10	Das Gebiet Mark-Twain-Village ist neu mit Leitungen für die Trinkwasserversorgung zu erschließen. Hierfür liegen Planungen vor.	Die Planungen werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.11	Für die Leitungsverlegung wird hierbei eine Nutzung des öffentlichen Raumes angestrebt. Sofern im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsflächen privat werden sollten, ist eine Dienstbarkeit für die Nutzung zur Trinkwasserversorgung sicherzustellen.	Die Dienstbarkeit ist vom Vorhabenträger beim privaten Eigentümer einzuholen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.12	Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen reichen dann für eine Erschließung aus, wenn Anschlusspunkte für die Gebäude durch die Stadtwerke Heidelberg	Die konkreten Anschlusspunkte werden im Zuge der Erstellung der Bauanträge festgelegt. Die Stadtwerke werden vom Baurechtsamt hierzu gehört.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Netze GmbH vorgegeben werden können. Es wird um eine frühzeitige Einbindung zur diesbezüglichen Abstimmung mit den zukünftigen Eigentümern der Gebäude oder deren Beauftragten gebeten. Bei Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage ist ein Quartiersanschluss vorzusehen.		
5.13	Die US-Wasserleitungen auf dem Gebiet des Bebauungsplans nördlich der Rhein- und westlich der Römerstraße stehen noch unter Druck und werden derzeit für die Bauwasserversorgung und Löschwasservorhaltung benötigt.	Die Bestandsleitungen genießen Bestandsschutz. Aufgabe der Stadtwerke ist die Sicherung der Wasserversorgung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.14	Bei Veräußerung von Grundstücken sind die Kosten für einen eventuellen Rückbau zu berücksichtigen. Hierzu ist eine grundsätzliche Regelung anzustreben. Der Betrieb der US-Leitungen auf zukünftigem Privatgrund ist solange erforderlich und zu dulden, bis die Neuerschließung mit Leitungen zur Trinkwasserversorgung eine Stilllegung ermöglicht.	Regelungen zur Kostentragung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Bestandsleitungen genießen Bestandsschutz. Aufgabe der Stadtwerke ist die Sicherung der Wasserversorgung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.15	Der Verbau von Neubauten darf den jeweiligen Schutzbereich einer Gas- oder Wasserleitung nicht stören.	Bei der Festsetzung der Baufenster für die Errichtung von Gebäuden handelt es sich um eine Angebotsplanung. Diese kann umgesetzt werden, wenn andere zu beachtende Belange wie einzutragende Leitungsrechte ausreichend berücksichtigt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.16	Es wird auf die kritische Hauptversorgungsstrasse der Fernwärme DN 500 entlang der Römerstraße und dem Schutz dieser Leitung vor Überbauung und neuer Überpflanzung verwiesen. Eine Umlegung dieser Leitung ist aus versorgungstechnischen-, logistischen- und finanziellen Gründen nicht möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.17	Es wird gebeten, alle Fernwärmebestandsleitungen in den Bebauungsplan zu übertragen mit Stand vom Juli 2016 und die dazugehörigen Schutzstreifen auf Privatgrund zu kennzeichnen. Diese Schutzstreifen haben auch im Grundbuch Bestand. Aktuell werden Bestandsleitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH durch neugeplante Gebäude und Bäume überplant. Die Schutzstreifen der Bestandsleitung sind zwingend mit aufzunehmen. Eine	Siehe Abwägungsvorschlag zu 5.1 und 5.16.	Siehe Beschlussvorschlag zu 5.1 und 5.16.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Umlegung der betroffenen Leitungen ist gegen eine Kostenübernahme verursachergerecht mit Ausnahme der DN 500 Leitung in der Römerstraße möglich.		
5.18	Es ist sicherzustellen, dass keine neuen Bäume auf den Bestandsleitungen gepflanzt werden. Neu zu pflanzende Baume sind zwingend mit den Bestandsleitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzugleichen. Neupflanzungen mit Wurzelschutz können mit einem Abstand von mindestens 1,50 m und ohne Wurzelschutz mit einem Abstand von mindestens 2,50 m gepflanzt werden. Eine Unterschreitung dieser Abstände ist nicht zulässig. Dies gilt gleichermaßen für die Schutzstreifen der Bestandsleitungen.	Siehe Umgang mit der Stellungnahme zu 5.2.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 5.2
5.19	Der Verbau von Neubauten darf den jeweiligen Schutzstreifen einer Leitung nicht stören. Ebenso ist zu prüfen, ob diese Baumaßnahmen innerhalb der definierten Baugrenzen möglich sind. Auch dürfen keine schweren Punktlasten auf dem Leitungsbestand der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH stehen. Der Zugang der Leitungen muss zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich sein. Sind Leitungsumlegungen wegen Problemen resultierend aus den Bautätigkeiten unausweichlich, dann ist das gegen eine Kostenübernahme vom Verursacher möglich. Ausgenommen ist hierbei die DN 500 Leitung in der Römerstraße.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 5.15	
5.20	Für Schaden und Folgeschaden haftet der Verursacher.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	Amt für Bauordnung und Denkmalschutz, Schreiben vom 19.01.2017		
6.1	Im Bebauungsplangebiet werden drei Kerngebiete festgesetzt. Lediglich in MK 1.1 ist großflächiger Einzelhandel zulässig. In den anderen Kerngebieten ist großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Des Weiteren werden generell Vergnügungstätten ausgeschlossen. Damit sind mit dem großflächigen Einzelhandel und den Vergnügungstätten zwei Nutzungsarten ausgeschlossen,	Ableitend aus dem Masterplan ist es Zielsetzung des Bebauungsplanes MTV-Nord, eine bisher fehlende Stadtteilmitte für die Südstadt zu schaffen. Diese Stadtteilmitte soll nicht allein aus dem Nahversorgungsstandort östlich der Römerstraße generiert werden, sondern entlang der Rheinstraße auf die westliche Seite der Römerstraße übergehen (siehe Begrün-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>die nach der BauNVO im Kerngebiet zulässig sind. Zulässig hingegen sollen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sein. Diese Nutzungen sind aber auch in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten zulässig. Des Weiteren sind in den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.</p> <p>Es wird die Frage gestellt, ob mit den getroffenen Festsetzungen der Charakter des Kerngebiets tatsächlich getroffen ist. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und der Verwaltung und der Kultur. Zumindest in den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 bietet sich eher der Gebietscharakter eines Mischgebiets an. In Bezug auf die Lärmwerte nach der TA Lärm gibt es zwischen Kerngebieten und Mischgebieten keine Unterschiede, so dass hier kein Nachteil entstehen würde. Letzten Endes wird durch die Vorgabe, dass oberhalb der Erdgeschosse in den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 nur Wohnen zulässig ist, der Grundcharakter des Kerngebiets verändert.</p>	<p>dung Seite 16 f.). Die „Parkterrassen“ sind auch in dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung besonders gewürdigt worden.</p> <p>Mit der Festsetzung von Kerngebieten auf den südlichen Teilflächen wird der angestrebte städtebauliche Charakter der „Parkterrassen“ deutlich unterstrichen. Im Erdgeschossbereich soll gerade kein Mischgebiet mit einem gleichwertigen nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entstehen, sondern ein differenziertes öffentlichkeitswirksames Nutzungsangebot. Das Wohnen ist daher erst in den Obergeschossen zulässig. Dabei ist es nicht unüblich, in Kerngebieten oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, da die urbanen Qualitäten sich hauptsächlich aus den Erdgeschossnutzungen ergeben. Diese gilt es, in den Erdgeschossnutzungen zu konzentrieren.</p> <p>Die Festsetzung eines Mischgebietes hätte ferner zur Folge gehabt, dass eine weitgehende Begründung für die Überschreitung der GFZ-Obergrenze des § 17 BauNVO notwendig geworden wäre. Die vom Ordnungsgeber allgemein getragene GFZ-Obergrenze für Mischgebiete liegt bei 1,2. Städtebaulich einfacher ist es, eine GFZ-Überschreitung mit Werten von 3,4 beziehungsweise 3,8 zu begründen, wenn der Ausgangswert bei 3,0 bei Kerngebieten statt bei 1,2 liegt.</p>	
6.2	<p>In Bezug auf die Überschreitung der Obergrenze der GFZ (statt 3,0 wird eine GFZ von 3,8 zugelassen) wird auf § 17 Absatz 2 BauNVO verwiesen, wonach die Überschreitung der Geschossflächenzahl durch Umstände oder Maßnahmen auszugleichen ist. Zumindest an der maßgebenden Stelle der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Seite 42 und 43) werden diese ausgleichenden Maßnahmen nicht genannt. Als ausgleichende Umstände kommen laut Kommentar Fickert/Fieseler (§ 17 Rnr. 45) unter anderen in Betracht - im Baugebiet selbst oder in unmittelbarem Anschluss daran vorhandene größere, der Erholung und Freizeitgestaltung dienende Grün- oder Freiflächen oder</p>	<p>In Kapitel 6.6 der Begründung wird bereits auf den angrenzenden Bürgerpark, den Paradeplatz sowie die Lärmschutzlandschaft als öffentliche Grün- und Freiräume hingewiesen. Auch die „Parkterrasse“ wird als wichtiger öffentlicher Aufenthaltsbereich genannt (Seite 20). <b>Als redaktionelle Änderung wird zum Satzungsbeschluss ein Verweis auf diese ausgleichenden Maßnahmen in die Begründung aufgenommen.</b></p> <p>Im Übrigen ist auf der Seite 22 ein Querschnitt der Bebauung mit Höhenentwicklung an der Parkterrasse und des angrenzenden Bürgerparks dargestellt. Es ist nicht ersichtlich, dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>- eine günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten oder</p> <p>- eine Verkehrsanbindung und leistungsfähige Verkehrsbedienung vorwiegend durch den ÖPNV.</p> <p>Empfohlen wird, an der betreffenden Stelle eine kurze Begründung zu den zu treffenden ausgleichenden Maßnahmen einzufügen.</p>		
6.3	<p>In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften fällt ein hoher Detailierungsgrad der getroffenen Regelungen auf. Die Regelungstiefe führt im Vollzug zu erhöhtem Aufwand der Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde.</p> <p>Formulierungen wie „Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen, das Gestaltungskonzept ist vorzulegen" oder "Nebenanlagen, wie Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser sind im Plangebiet einheitlich zu gestalten" sind nicht besonders geeignet, der Baurechtsbehörde eine sichere Rechtsgrundlage zur Durchsetzung der Gestaltungsvorgaben an die Hand zu geben.</p> <p>Bei der Regelung, die die Gestaltung der Nebenanlagen betrifft, stellt sich die Frage, wie private Bauherren sicherstellen sollen, dass diese Nebenanlagen im Plangebiet einheitlich gestaltet werden. Einerseits wird hier die Baufreiheit erheblich eingeschränkt, andererseits gilt dann das Windhundprinzip, das heißt derjenige, der zuerst eine Nebenanlage plant und gestaltet, trifft gleichzeitig die Vorgabe für alle anderen Baugrundstücke.</p>	<p>Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Gestaltungsleitfaden erstellt, die die Inhalte der Regelungen genauer beschreiben. Der Gestaltungsleitfaden liegt dem Amt für Bauordnung und Denkmalschutz vor. Den wenigen Grundstückseigentümer / Bauherren liegt der Gestaltungsleitfaden ebenfalls vor. Die meisten Flächen, bis auf die vier Wohngruppen, befinden sich im Eigentum der MTV-Bauen und Wohnen. An der MTV-Bauen und Wohnen ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft beteiligt. Es ist davon auszugehen, dass die Gestaltung aufeinander abgestimmt ist.</p> <p>Den Wohngruppen wurde ebenfalls kommuniziert, dass die Gestaltung untereinander abgestimmt werden muss und ein untereinander abgestimmtes Freiflächenkonzept zu erstellen ist. Zum Satzungsbeschluss wird in der Begründung als redaktionelle Änderung auf den <b>Gestaltungsleitfaden verwiesen</b>.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.4	<p>Pylone und Stelen sind im Bebauungsplanentwurf als unzulässig festgesetzt. Es stellt sich im Einzelfall die Frage, ob bei Gebäuden, in denen mehrere Gewerbebetriebe ansässig sind, nicht das Aufstellen einer Stele vor dem Gebäude in gestalterischer Hinsicht vorteilhafter ist als eine Werbeanlage direkt am Gebäude. Hier wäre es wünschenswert, wenn im Ausnahmefall eine Stele zugelassen werden könnte.</p>	<p>Aufgrund des Konfliktes mit einem Pylon in einem anderen Baugebiet und der Lage des Nahversorgungszentrums an der Römerstraße wurde auf Pylone und Stelen verzichtet. Zudem soll eine einheitliche Regelung mit den anderen Südstadt-Konversions-Bebauungsplänen getroffen werden. Ziel ist, dass der Freiraum frei von Stelen und Pylonen bleibt, da diese stärker auf den Freiraum, von Sichtbeziehungen und Laufwegen wirken als am Gebäude untergebrachte Werbung, die in</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Des Weiteren besteht Zweifel, ob die Formulierung unter Ziffer 3 „Anforderungen an die Gestaltung der umgebauten Flächen“, "die nicht überbaubaren Flächen sind in Ausnahme der zulässigen Überschreitung gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten", nicht zu sehr in Baufreiheit und das Eigentumsrecht des Bauherrn eingreift.	dem zulässigen Maß an den Gebäuden untergebracht werden kann. Die Landesbauordnung gibt den Plangebern durch § 74 Absatz 1 Nummer 3 die Möglichkeit, Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu treffen. Hiervon wird Gebrauch gemacht, um eine durchgehende wertige Gestaltung auch der unbebauten Flächen zu erhalten.	
7	RNV, Schreiben vom 20.01.2017		
7.1	Die Schreiben der rnv vom 06.08.2014, 19.11.2014, 25.02.2015 und 08.02.2016 behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit. Es wird um Beachtung der darin aufgeführten Anmerkungen gebeten.	Die Inhalte der beiden Schreiben haben keine Auswirkungen auf die Änderungsgegenstände zur erneuten Beteiligung. Insofern hat die Abwägung zur ersten Beteiligung Bestand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8	Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 24.01.2017		
8.1	Gegen die Neuaufstellung / Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Es werden hierfür jedoch folgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise gegeben.	Siehe Umgang mit Stellungnahmen zu 8.2 ff.	Siehe Beschlussvorschlag zu 8.2 ff.
8.2	Der Lärmschutz wird in Form einer Kombination aus Lärmschutzwand und einem Lärmschutzwall ausgeführt. Beigefügt ist als Bild ein Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf mit Darstellung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzlandschaft. Entlang des Radweges ist in Verlängerung der Lärmschutzwand ein Zaun zur Abgrenzung zu den Bahnanlagen zu errichten, da der Lärmschutzwall auch als Spielfläche für Kinder dienen soll. Der Zaun ist hinreichend stabil auszuführen. Der Zaun muss ferner über eine Tür auf Höhe des südlichen Fußes der Lärmschutzlandschaft verfügen, um die Zugänglichkeit des Gleisbereiches für die Instandhaltung gewährleisten. Die Tür ist verschließbar auszuführen und das Schließformat abzustimmen.	Aus § 9 BauGB ergibt sich keine Rechtsgrundlage, eine solche Einzäunung festzusetzen. Dieses ist in den nachfolgenden Verfahren zu regeln. Im Übrigen wird die Spielflächen für Kinder auf der Seite vor dem Radweg gesichert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.3	Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Flächen der Deutschen Bahn AG (DB AG). Die an der Grundstücksgrenze	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		der DB AG zu errichtende Lärmschutzwand wurde im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der DB AG abgestimmt.	
8.4	Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV Spannung der Oberleitung und die hierzu einzuhaltenden Bestimmungen hingewiesen.	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Flächen der Deutschen Bahn AG (DB AG). Die Bestandssituation wird in Bezug auf die Oberleitung nicht verschlechtert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.5	Es muss unbedingt vermieden werden, dass Kinder oder Nutzer des Spiel-/ Sportplatzes sich selbst und den Eisenbahnbetrieb zum Beispiel durch Ballspielen gefährden können. Im Bereich des Spiel- / Sportplatzes muss daher die Einfriedung eine entsprechende Höhe aufweisen sowie mit einem engmaschigen Gitter versehen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn beziehungsweise dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern. Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten. Insbesondere wird auf die geforderte Höhe von Ballfängen verwiesen.	Es gehört zur gängigen Praxis, dass die Fachplaner angewiesen sind, die entsprechenden DIN-Normen zur Anlage von Spielplätzen, Sportplätze, Freianlagen für Spiele und Leichtathletik zu beachten. Zur Bahnlinie sind im Übrigen keine Ballspielflächen geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.6	Eine Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern auf oder über Bahngrund sowie einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten oder außerhalb des Bahngeländes zu versickern.	Regelungen zur einwandfreie Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers ergeben sich aus § 33 LBO BW sowie zum Abwasser aus den §§ 55 und 56 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg. Eine weitergehende Regelung ist im Bebauungsplan nicht notwendig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.7	Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.	Die Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen mit den Hinweisen zur Abwägung sind im Planverfahren erfolgt. Es wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt, so das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange der DB AG gewahrt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich im Sinne des § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.</p> <p>Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und gegebenenfalls elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen.</p>		
8.8	<p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände verhindert wird. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn beziehungsweise seiner Rechtsnachfolger. Die Einfriedung ist vom Bauherren laufend instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten an den Bauherren beziehungsweise seiner Rechtsnachfolger.</p>	<p>Die an der Grundstücksgrenze der DB AG zu errichtende Lärmschutzwand wurde abgestimmt. Weitergehende Eingriffe in die bestehende Situation werden nicht festgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.9	<p>Die Baugenehmigungsanträge für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen/Auflagen und Hinweise vor.</p>	<p>Die Beteiligung von Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren ist durch die § 55 LBO BW geregelt und obliegt der zuständigen Behörde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>Naturschutzbeauftragter der Stadt Heidelberg, Schreiben vom 01.02.2017</p>		
	<p>Die in den vorliegenden Unterlagen dargestellten Änderungen beziehungsweise Ergänzungen ergeben bezüglich Naturschutz keine wesentlichen neuen Erkenntnisse. Zu begrüßen ist die Neupflanzung von 251 Bäumen als Ausgleichsmaßnahme der zu fällenden 217, was dadurch</p>	<p>Da die erneute Offenlage keine weitergehenden naturschutzrechtlichen Auswirkungen haben und es keine wesentlich neuen Erkenntnisse gibt, erübrigt sich eine weitergehende Abwägung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>eine höhere Anzahl der Ökopunkte von 660.433 gegenüber den bisherigen 617.570 bei Pflanzen und Biotopen ergibt.</p> <p>Ebenso erfreulich sind die festgeschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen der stark rückläufigen Gebäudebrüter Mauersegler und Haussperling, die bereits auf der Vorwarnliste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten der BRD geführt werden. Hierbei sind vor Beginn der Brutperiode und Einrüstung der im Text aufgeführten Gebäude spezifische Nisthilfen für die beiden Vogelarten anzubringen.</p> <p>Das durch höhere Flächenversiegelung entstehende Defizit von -195.377,4 Ökopunkten beim Schutzgut Boden ist in anderen Teilflächen in der Konversionsfläche Südstadt auszugleichen.</p> <p>Des Weiteren wird auf die Aussagen der Stellungnahmen vom 15.02.2015, 18.08.2015 und 06.02.2016 sowie auf die des Amtes für Umweltschutz vom 27.08.2015 und 07.03.2016 verwiesen.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes ist es wesentlich, die durch Gutachten von Eiling 2013, Heinz 2014 und Bioplan 2014 ermittelte Biodiversität der streng und besonders geschützten Arten in dem oben genannten Gebiet zu erhalten und möglichst durch weitere Maßnahmen noch zu erhöhen.</p>		
10	<p>IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 02.02.2017</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat zum Entwurf des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village-Nord“ keine weiteren Hinweise. Es wird somit an den Stellungnahmen vom 20. August 2015 und 10. Februar 2016 festgehalten.</p> <p>In den Stellungnahmen wird die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße und der Rheinstraße begrüßt. Bezüglich der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein-</p>	<p>Die obere Raumordnungsbehörde hat zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes keine Anregungen vorgetragen. Aufgrund der festgesetzten Nutzungsbestimmung eines Nahversorgers und der bisher schlecht versorgten Südstadt ist nicht zu befürchten, dass negative städtebauliche Entwicklungen eintreten.</p> <p>Die Römerstraße bleibt weiterhin eine gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse, zugleich wird ihr Charakter mit der zivilen Nachnutzung der angrenzenden Flächen insbesondere an den Rändern zu einer Stadtstraße ändern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>zuhalten sind und sichergestellt sein muss, dass keine negativen städtebaulichen Entwicklungen eintreten. Die Römerstraße muss zwingend als gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben.</p>		
11	<p>Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 13.02.2017</p>		
	<p>Im Grundsatz bestehen im Hinblick auf die Verkehrskonzepte, Verkehrserschließungen sowie Straßenraumgestaltungen keine Bedenken.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Es ist keine Beschluss erforderlich.</p>
	<p>Die Festlegung der Stadt Heidelberg, dass die Stellplatzpflicht aus 37 LBO für die geplanten Wohnbereiche eingeschränkt wird, ist mit erheblichen Bedenken zu versehen. Die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung auf 70 % der erforderlichen Stellplätze kann erhebliche Beeinträchtigungen durch ruhenden Verkehr in den einzelnen Erschließungsstraßen verursachen. Darüber hinaus werden die angrenzenden Straßenbereiche dieses Wohngebietes mit einer erhöhten Frequenz an ruhendem Verkehr rechnen müssen.</p> <p>Diese Auswirkungen verursachen in der Regel erhebliche verkehrsrechtliche Probleme und Probleme in der leistungsfähigen Nutzung der ausgewiesenen Erschließungsstraßen.</p> <p>Es wird gebeten, im Hinblick auf diese geplante Festlegung der Stellplatzpflicht nochmals über alternative Parkmöglichkeiten beziehungsweise Parkangebote nachzudenken.</p>	<p>Der Nachweis eines reduzierten Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 bezieht sich überwiegend auf Flächen, bei denen die Bestandsgebäude für eine zivile Nachnutzung saniert werden. Die Neubebauung an der Römerstraße und den Ecken der U-Bebauung tragen hierbei mit zum Lärmschutz bei. Da die großzügigen grünen Innenhöfe in der Form erhalten werden sollen, ist es in den Teilgebieten WA1.1 und WA1.2 Nord städtebaulich nicht möglich, zusätzlich Tiefgaragen unter vertretbaren Aufwendungen in das Gebiet zu integrieren. Die notwendigen Stellplätze sollen daher oberirdisch nachgewiesen werden. Zugleich werden mit dem wohnungspolitischen Konzeptes Schwerpunkte beim geförderten Mietwohnungsbau gesetzt. Hierbei einbezogen ist auch die südliche Fläche des WA 1.2. Die Größe einer Tiefgarage und damit die Kapazität ist hier beschränkt, da die Grundstücksbildung unter Berücksichtigung der Bestandssituation erfolgt. Das Unternehmen, das das wohnungspolitische Konzept umsetzt, geht in vergleichbaren Nutzerfällen unter Berücksichtigung der Lage im Stadt-raum und dem ÖPNV-Angebot davon aus, dass die Nachfrage etwa bei 0,5 Stellplätze je Wohneinheit sein wird. Zudem besteht bei einem Interesse eines Betreibers die Möglichkeit, einzelne Kfz-Stellplätze für Carsharing-Anbieter von dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Der Stellplatznachweis für die Julius-Springer-Schule erfolgt nach der geltenden Landesbauordnung. Die Stellplätze werden analog wie bei privaten Bauherren auch auf dem Baugrundstück nachgewiesen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		Zudem werden an den öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Stellplätze vorgesehen.	
12	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 25.01.2017		
12.1	Im Umweltbericht sind im Kapitel 2.1.6 die den Ausführungen zu Luftschadstoffimmissionen zu ändern: Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Heidelberg ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insgesamt ist der Siedlungsbereich von Heidelberg geprägt durch zu hohen leicht erhöhte Stickoxid- und Benzolkonzentrationen, die vor allem im Winter bei austauscharmen Wetterlagen auftreten. Im Sommer treten durch photochemische Reaktionen verursachte Ozonspitzen auf. Insgesamt stellt sich das Plangebiet somit als Teil eines lufthygienisch belasteten Bereiches dar.	Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
12.2	Unter Beachtung der im aktualisierten Schalltechnischen Gutachten der WSW & Partner GmbH vom 07.10.2016 aufgeführten Empfehlungen bestehen aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.3	Die vorhandenen prägenden Baumbestände im Bereich der Innenhöfe sind zu schützen und zu - erhalten. Auch ist darauf zu achten, dass der Innenhofbereich vorrangig der Entwicklung von Grünflächen dient und nicht durch die Unterbringung von Nebenanlagen dominiert wird.	Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie wird in Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann dort Stellungnahmen zu Bauanträgen abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.4	Seitens der Abteilung „Energie“ bestehen zu den geänderten Planinhalten keine Bedenken	Es ist keine Abwägung notwendig.	Es ist kein Beschlussvorschlag notwendig.