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

Nr. 61.32.05.03.04

Begründung Teil A nach § 9 Absatz 8 BauGB

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

# Teil A Städtebauliche Begründung

# Inhaltsverzeichnis

| 1   | Erfordernis der Planaufstellung                                       | 6  |
|-----|---|----|
| 1.1 | Geltungsbereich   | 6  |
| 1.2 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung                                    | 6  |
| 1.3 | Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele                              | 7  |
| 1.4 | Bestehende Rechtsverhältnisse   | 7  |
| 1.5 | Planverfahren   | 8  |
| 2   | Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen             | 8  |
| 2.1 | Einheitlicher Regionalplan  | 8  |
| 2.2 | Flächennutzungsplan   | 9  |
| 2.3 | FNP-Änderungsverfahren  | 9  |
| 3   | Einordnung in bestehende informelle Planungen                         | 10 |
| 3.1 | Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015)                     | 10 |
| 3.2 | Modell räumliche Ordnung (MRO)  | 11 |
| 3.3 | Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt                              | 11 |
| 4   | Bestehende Fachplanungen und Gutachten                                | 12 |
| 4.1 | Siedlungsstrukturkonzept  | 12 |
| 4.2 | Freiflächenstrukturkonzept (FSK)                                      | 12 |
| 4.3 | Verkehrsentwicklungsplan (VEP)  | 12 |
| 4.4 | Umweltplan  | 12 |
| 4.5 | Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg                                     | 13 |
| 4.6 | Nahversorgungskonzept für Heidelberg                                  | 13 |
| 4.7 | Klima   | 14 |
| 4.8 | Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungsgebiet Heidelberg Südstadt | 15 |
| 5   | Bestandsaufnahme  | 15 |
| 5.1 | Eigentumsverhältnisse   | 15 |
| 5.2 | Nutzung und baulicher Bestand   | 16 |
| 5.3 | Erschließung  | 16 |
| 5.3 | 3.1 Individualverkehr   | 16 |
| 5.3 | 3.2 Öffentlicher Personenverkehr                                      | 17 |
| 5.3 | 3.3 Parkierung  | 17 |
| 5.4 | Freiflächen   | 17 |
| 5.5 | Ver- und Entsorgung   | 17 |
| 5.6 | Denkmalschutz   | 17 |
| 6   | Städtebauliche Planungskonzeption                                     | 18 |
| 6.1 | Städtebauliche Konzeption   | 18 |
| 6.2 | Städtebauliches Konzept   | 20 |

| (   | 6.2.1              | Städtebaulicher Entwurf zur Mehrfachbeauftragung  | 20       |
|-----|--------------------|---|----------|
| (   | 6.2.2              | Änderungen zum Entwurfsstand der Mehrfachbeauftragung   | 21       |
| (   | 6.2.3              | Änderungen zum Entwurfsstand erneute Offenlage  | .22      |
| 6.3 |                    | Nutzungen   | 23       |
| 6.4 |                    | Wohnungspolitisches Konzept   | 23       |
| (   | 6.4.1              | Umsetzung Wohnungspolitisches Konzept   | 23       |
| (   | 6.4.2              | Gemeinschaftliche Wohnprojekte  | 24       |
| 6.5 |                    | Verkehrs- und Parkierungskonzept  | 24       |
| (   | 6.5.1              | Parkierung  | 25       |
| (   | 6.5.2              | Straßentypen  | 25       |
| (   | 6.5.3              | Fahrradtrasse   | 31       |
| 6.6 |                    | Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption   | 32       |
| 7   |                    | anungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu rücksichtigende Belange   | 34       |
| 7.1 |                    | Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse  | .34      |
| •   | 7.1.1              | Immissionen / Lärm  | 34       |
|     | 7.1.2              | Verkehrslärm im Plangebiet  | 36       |
| •   | 7.1.3              | Zunahme des Verkehrslärms   | 38       |
| •   | 7.1.4              | Gewerbelärm aufgrund des geplanten Nahversorgers:   | .39      |
| -   | 7.1.5              | Sportlärm aufgrund der Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen westlich der Elsa-Brändström-Straße   | 39       |
| -   | 7.1.6              | Ergänzung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung   | .40      |
| 8   | Be                 | gründung der Festsetzungen  | .40      |
| 8.1 |                    | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen   | .40      |
| 8   | 8.1.1              | Art der baulichen Nutzung   | .40      |
| 8   | 8.1.2              | Maß der baulichen Nutzung   | 43       |
| 8   | 8.1.3              | Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen  | .46      |
| 8   | 8.1.4              | Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen   | .47      |
| 8   | 8.1.5              | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze   | .48      |
| 8   | 8.1.6              | Fläche für Gemeinbedarf   | 49       |
| 8   | 8.1.7              | Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  | .49      |
| 8   | 8.1.8              | Versorgungsanlagen  | 50       |
| 8   | 8.1.9              | Öffentliche Grünflächen   | 50       |
|     | 8.1.1              | Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser   | 51       |
| 8   | 8.1.1 <sup>-</sup> | 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen   | 51       |
| 8   | 8.1.1              | 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  | .52      |
|     | 8.1.1              | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuche und sonstigen Bepflanzungen |          |
| 82  |                    | Nachrichtliche Übernahmen   | 58<br>58 |

| 8.   | 2.1 | Denkmalschutz   | 58  |
|------|-----|---|-----|
| 8.3  |     | Hinweise  | 58  |
| 8.3  | 3.1 | Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden                                    | 59  |
| 8.3  | 3.2 | Grundwasser   | 59  |
| 8.3  | 3.3 | Energie   | 59  |
| 8.3  | 3.4 | Artenschutz   | 59  |
| 8.   | 3.5 | Wohnungspolitisches Konzept   | 60  |
| 8.   | 3.6 | Bestehende Bebauungspläne   | 60  |
| 8.   | 3.7 | Bestehende Zaunanlagen  | 60  |
| 8.   | 3.8 | Lärmschutz  | 60  |
| 8.   | 3.9 | Glascontainer   | 60  |
| 8.4  |     | Örtliche Bauvorschriften  | 61  |
| 8.   | 4.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen   | 61  |
| 8.   | 4.2 | Werbeanlagen  | 61  |
| 8.   | 4.3 | Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen                            | 63  |
| 8.   | 4.4 | Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen                                     | 64  |
| 9    | Ve  | rfahren   | 65  |
| 9.1  |     | Aufstellungsbeschluss   | 65  |
| 9.2  |     | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden                       | 65  |
| 9.   | 2.1 | Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit              | 65  |
| 9.   | 2.2 | Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung                         | 101 |
| 9.3  |     | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden                                   | 119 |
| 9.4  |     | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden                           | 119 |
| 10   | Du  | ırchführung und Kosten  | 119 |
| 10.1 |     | Grundbesitzverhältnisse   | 119 |
| 10.2 |     | Kosten  | 119 |
| 11   | Un  | nweltbericht  | 120 |
| 12   | Ve  | rzeichnis der Gutachten   | 120 |
| 13   |     | llagen (werden nach Abwägungs- und Satzungsbeschluss in die Begründung fgenommen) | 120 |

#### Teil A

# Städtebauliche Begründung

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

# 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Konversionsfläche Mark-Twain-Village nördlich der Rheinstraße / Eleonore-Sterling-Straße, westlich der Roeblingstraße, östlich der John-Zenger-Straße / der Bahnlinie, südlich der Feuerbachstraße, westlich der Kirschgartenstraße und die Fläche der Chapel.

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

## 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

Das unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitete Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes und stellt als Basis für weitere Planungen den ersten Schritt auf dem Weg zur Schaffung von Baurecht für die Flächen Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks dar. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. Juli 2013 das Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen.

Am 10. April 2014 wurde der Masterplan Südstadt mit seinen Anhängen vom Gemeinderat beschlossen. Mit dem Beschluss des Masterplans wurde die Basis geschaffen, um die bestehenden Strukturen möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nachnutzen zu können und weiterführende Planungsschritte durchzuführen. Bei der Konkretisierung der einzelnen Entwicklungsbereiche muss die Gesamtidee des Masterplans mit bereichsübergreifende Themen wie zum Beispiel der Schaffung einer Stadtteilmitte durch unterschiedliche Impulse berücksichtigt werden.

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

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

Die ausgewählte Arbeit der Bürogemeinschaft Teleinternetcafé GbR Berlin in Zusammenarbeit mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur Hamburg erfüllte nach Ansicht der Jury die Vorgaben am besten. Daher wurde das Büro mit der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs beauftragt (siehe Kapitel 6.). Die ehemalige Mark-Twain-Schule soll als Schule nachgenutzt

werden. Die an die Roeblingstraße angrenzenden Flächen sollen von gemeinschaftlich genutzten Wohngruppen bezogen werden. Die ehemalige Chapel soll als Gemeinbedarfsfläche für den Stadtteil genutzt werden.

# 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

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

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

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

# 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des "Straßen- und Baufluchtenplans im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße" (05.03.00) vom 6. April 1950, der durch den Bebauungsplan geändert und ersetzt wird. Die aus diesem Straßen- und Baufluchtenplan abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Satzungsgebiet des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Heidelberg-Südstadt", das am 10. Dezember 2015 vom Gemeinderat beschlossen und am 23. Dezember 2015 im "Stadtblatt" öffentlich bekannt gemacht wurde.

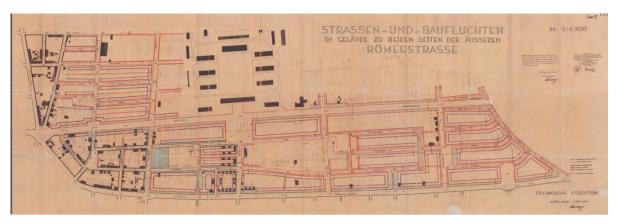


Abbildung 1: Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan mit Rechtskraft vom 6. April 1950

#### 1.5 Planverfahren

Durch die anstehende Umnutzung der ehemaligen Militärflächen zu zivilen Nutzungen entsteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" mit einer Gesamtgröße von circa 44 ha wurde am 14. März 2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst

Die Weiterführung des Planverfahrens erfolgt für den Teilbereich nördlich der Rheinstraße / Eleonore-Sterling-Straße und südlich der Feuerbachstraße.

# 2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

# 2.1 Einheitlicher Regionalplan

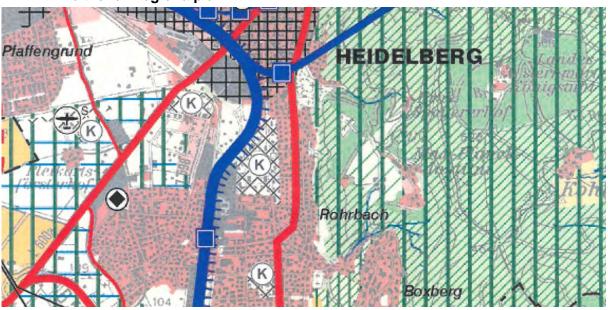


Abbildung 2: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand Rechtskraft vom 15. Dezember 2014

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

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

# 2.2 Flächennutzungsplan

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

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



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

# 2.3 FNP-Änderungsverfahren

Da der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem FNP entwickelt werden soll (§ 8 Absatz 2 BauGB), und die Fläche derzeit als Sondergebiet für militärische Einrichtungen dargestellt ist, muss der FNP durch den Nachbarschaftsverband geändert werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19. November 2014 bis 19. Dezember 2014 durchgeführt.

Der FNP wurde durch den zuständigen Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren geändert. Der Verfahrensabschluss zur 28. Änderung des FNP erfolgte am 15. Mai 2017. Der FNP stellt die Fläche dieses Teilbebauungsplanes als Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsflächen für Schule und kulturellen Bedarf sowie als Sonderbaufläche für großflächige Handelseinrichtung (zentrenrelevant) für die Nahversorgung dar. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.



Abbildung 4: rechtkräftiger Flächennutzungsplan 2015/2020 mit der 28. Änderung

### 3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

# 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015)

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

#### • Zielbereich städtebauliches Leitbild:

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

#### • Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Ziel ist es, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten, damit alle Menschen in der Stadt unbehindert den gesamten Lebensraum erreichen und weitgehend ohne fremde Hilfe benutzen können. Dies ist die Basis einer selbständigen Lebensführung und Grundlage für die Kommunikation zwischen den Menschen und dem Zusammenleben verschiedener Generationen (vergleiche Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 28. September 1995).

#### • Zielbereich Wohnen:

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

#### Zielbereich Umwelt:

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

#### Zielbereich Mobilität:

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

# 3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

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



Abbildung 5: Auszug Modell räumliche Ordnung

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

# 3.3 Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt

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

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

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

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

#### 4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

# 4.1 Siedlungsstrukturkonzept

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

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

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

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

#### 4.2 Freiflächenstrukturkonzept (FSK)

Das aus dem Jahr 2000 stammende Freiflächenstrukturkonzept thematisiert die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten. Die öffentlichen Freiflächen stellen zusammen mit den öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen das öffentlich verfügbare Grundgerüst der Stadt dar.

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

Das Gestaltkonzept sieht beidseitig der Römerstraße eine Baumreihe vor.

#### 4.3 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

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

# 4.4 Umweltplan

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

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

13/120

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

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

# 4.5 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

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

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

#### 4.6 Nahversorgungskonzept für Heidelberg

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

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

2012 wurde für die Stadt Heidelberg ein Nahversorgungskonzept erstellt.

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

- 1. in die gutachterliche Bewertung durch das Planungsbüro Dr. Acocella,
- 2. die darauffolgende Bewertung durch die Stadtverwaltung und
- 3. in die Beteiligung beziehungsweise Einschätzung der Heidelberger Bezirksbeiräte.
- 1. Das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach hat im Auftrag der Stadt Heidelberg ein "Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, Stand August 2012" erarbeitet. Ergebnis ist, dass die Südstadt mit einer Verkaufsfläche von rund 250 m² im kurzfristigen Bedarfsbereich ein sehr geringes und nur rudimentäres Angebot besitzt. Die Bindungsquote (bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem

14/120

Gebiet) im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt dabei bei 7%, wobei einzig das Sortiment Nahrungs- / Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) einen Wert über null (11%) aufweist. Der Nahversorgungsanteil von 33% liegt unter Berücksichtigung aller Betriebe deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von rund 75% beziehungsweise 82%.

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

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

- 3. Durch das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung wurden die in den beiden ersten Prozessschritten erzielten Aussagen und Ergebnisse in den einzelnen Bezirksbeiräten der Stadt Heidelberg vorgestellt. Der Bezirksbeirat Südstadt gab folgende Rückmeldungen hinsichtlich Bewertungen Empfehlungen / Anregungen / Wünsche zum Stadtteil Südstadt:
  - Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot: kein adäquates Nahversorgungsangebot vorhanden, Rudimentäre Deckung des Grundbedarfs durch effata-Weltladen
  - Städtebau und Gestaltung: Verbesserungspotenzial durch die freiwerdenden Konversionsflächen, Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsangebotes, im Zuge des Konversionsprozesses
  - Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze, besondere Angebotsformen: Wiederbelebung des Südstädter Wochenmarktes

#### 4.7 Klima

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

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

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

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

Das Klimagutachten wurde am 15. September 2015 dem Bau- und Umweltausschuss zur Information vorgelegt und zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass in einem nächsten Schritt die Konversionsflächen, die für das Stadtklima-Gutachten noch nicht betreten werden konnten, detaillierter untersucht werden.

# 4.8 Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungsgebiet Heidelberg Südstadt

Für den Konversionsstandort liegt ein Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur Konversionsfläche "Südstadt" vor (NH | Projektstadt, Stand 1. Oktober 2015). In ihm sind die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, die städtebaulichen Missstände, die Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und die Sanierungsziele dargestellt. Vorgeschlagen wird eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Ferner ergeben sich aus der Vorbereitenden Untersuchung Vorschläge über notwendige Sanierungsmaßnahmen und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2015 das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung zur Kenntnis genommen. Ebenso hat er ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Heidelberg-Südstadt" für die Konversionsfläche Südstadt beschlossen. Die Sanierungssatzung wurde am 23. Dezember 2015 im "Stadtblatt" öffentlich bekannt gemacht. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf einen Zeitraum von 15 Jahren befristet.

#### 5 Bestandsaufnahme

# 5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ging nach der Übergabe der Amerikaner ins Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über. Zwischen der BImA als Verkäuferin der Konversionsfläche Südstadt und der Stadt Heidelberg, der städtischen Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH und dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen wurde ein Kaufvertrag geschlossen. Der Besitz ist am 1. Januar 2016 an die genannten Kaufparteien übergegangen.

# 5.2 Nutzung und baulicher Bestand

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

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

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

Die Häuser sind durch weitläufige Freiräume voneinander getrennt.

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

Im Teilgebiet östlich der Römerstraße, südlich der Rheinstraße befindet sich die ehemalige Chapel.

# 5.3 Erschließung

#### 5.3.1 Individualverkehr

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

Aus diesen Funktionen ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von circa 24.000 – 27.000 Fahrzeugen / Tag (2011). Zukünftig sind geringfügige Steigerungen (27.000-28.000 Kfz) prognostiziert (Modellrechnung Planfall mit Verkehrsaufkommen der Konversionsflächen in Kfz/24h PTV, 28. Oktober 2014). Durch die Nachnutzung der Konversionsgebiete ist nicht davon auszugehen, dass es zu höheren Belastungen als seinerzeit durch die militärische Nutzung kommt. Die Römerstraße ist mit zwei durchgehenden Fahrstreifen je Richtung leistungsfähig und kann diese Verkehrsmengen abwickeln. Die Gehwegbreiten sind teilweise gering und es fehlen adäquate Angebote für Radfahrer. Die Knotenpunkte liegen relativ weit voneinander entfernt, wobei derzeit nur wenige Ost-West-Verkehre stattfinden.

Auf der Römerstraße beträgt der Durchgangsverkehr zwischen Sickingenstraße und Feuerbachstraße etwa 60% des Gesamtaufkommens, das heißt circa 40 % des Verkehrs sind quell- und zielbezogen.

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

#### 5.3.2 Öffentlicher Personenverkehr



Abbildung 6: ÖPNV-Liniennetz, Stand 2014

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

# 5.3.3 Parkierung

Zu Zeiten der US-Armee erfolgte das private Parken auf den vorhandenen oberirdischen Stellplätzen entlang den Straßen als Senkrechtparker.

#### 5.4 Freiflächen

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

#### 5.5 Ver- und Entsorgung

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

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

Das Gebiet liegt im Satzungsgebiet für die Fernwärmeversorgung.

# 5.6 Denkmalschutz

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

18/120

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

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

# 6 Städtebauliche Planungskonzeption

# 6.1 Städtebauliche Konzeption

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

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

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

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

- das Verbinden der Kasernenstruktur mit den angrenzenden Stadtteilen
- das Vernetzen übergeordneter Grünräume
- eine kompakte, flächensparende Bauweise im Neubau
- · ein vielfältiges, flexibles Angebot an bezahlbarem Wohnraum
- ein Maximum an öffentlichen, halböffentlichen und privaten Frei- und Grünräumen
- kurze Wege f
   ür Fußg
   änger und Radfahrer

# • Wegnahme Einfriedungen, Mauern und Zaunanlagen

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

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

Vor dem Hintergrund des Bebauungsplanverfahrens "Südstadt Konversion Teil 1: MTV Südost" und unterschiedlicher Nutzungsvorstellungen für die Kommandantur und die Chapel entstand die Arbeitsgruppe Stadtteilmitte Südstadt. Ziel der Arbeitsgruppe war, eine Perspektive für die Entwicklung einer Stadtteilmitte zu entwickeln. Die Stadtteilmitte Südstadt stellt einen wesentlichen Baustein dar, um den gewachsenen Teil der Südstadt mit den einzelnen Entwicklungen auf der Konversionsfläche Mark Twain Village zu verbinden. Auch galt es, an die Ziele des beschlossenen Stadtteilrahmenplans Weststadt/Südstadt von 2001 anzuknüpfen. Die Entwicklung einer Stadtteilmitte Südstadt wurde bereits damals als ein wesentliches Anliegen herausgestellt, jedoch unter anderen Rahmenbedingungen. Die Stadtteilmitte Südstadt ist somit ein Baustein, der über die Grenzen der Konversionsfläche hinaus zu denken ist.

Das Arbeitsergebnis wurde in den Dialogischen Planungsprozess Südstadt rückgekoppelt.

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

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

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

#### 20/120

#### 6.2 Städtebauliches Konzept

#### 6.2.1 Städtebaulicher Entwurf zur Mehrfachbeauftragung

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

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

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

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

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

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

Gleichzeitig wird die neue Stadtteilmitte Südstadt, der neue Bürgerpark und der Straßenraum der Römerstraße räumliche akzentuiert. Die Anforderungen des wohnungspolitischen Konzepts und die angestrebte Mischung an Nutzungen, Wohnmodellen und Wohnungsgrößen bilden sich in einer Bebauungsstruktur ab, die ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Bautypologien ermöglichen soll. Unterschiedlich proportionierte Baukörper für Geschosswohnungsbau, Gruppen von kleinteiligen Stadthäusern und markante Punkthäuser fügen sich zusammen mit den Bestandsgebäuden zu einem klar strukturierten, dabei abwechslungsreichen städtischen Raum.

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

Die Bestandsgebäude haben jeweils drei Vollgeschosse (Erdgeschoss als Hochparterre) und ein Satteldach. Ihre Traufhöhe beträgt circa 10,00 m beziehungsweise 11,00 m, ihre Firsthöhe circa 15,00 m beziehungsweise 17,00 m.

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

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

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

# 6.2.2 Änderungen zum Entwurfsstand der Mehrfachbeauftragung

Entlang der Stadt- beziehungsweise Parkterrasse gab es Änderungen in den MK 1.1 bis MK 1.3 und den WA1.2 und WA1.3. Im MK 1.2 und MK 1.3 wurden die Baukörpertiefen reduziert, dadurch haben sich die Flächen der Kerngebiete verkleinert, geringfügig hat sich dadurch aber auch die Baudichte erhöht. Bei der Wohnbebauung im WA1.2 und WA1.3 wurde die Baudichte reduziert, daher konnten die Höfe, das heißt die innenliegenden Höfe mit Grünflächen vergrößert werden. Im WA 2.1 und WA 2.2 wurden die Baufenster an der Kirschgartenstraße um 1,5 m nach Westen verschoben, um ein Leitungsrecht zu sichern. Im MK 1.1 wurde die Baulinie zur Kirschgartenstraße um 2 m in Richtung Westen geschoben, so dass die Länge des Baublocks um 2 m reduziert wurde. In Bezug auf die Höhenentwicklung an der Ecke Römerstraße / Rheinstraße ist die 5-geschossige Bebauung nicht verändert worden, an der Rheinstraße bleibt die Anzahl der Geschosse bei 4 Geschossen und wird aber zur Kirschgartenstraße auf 3 Geschosse reduziert, so dass entlang der Kirschgartenstraße unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Bebauung eine durchgehende 3-Geschossigkeit festgesetzt wurde (im Vorentwurf waren 4 Geschosse festgesetzt). Im nördlichen Riegel wurde die Baufläche auf durchgehend 3 Geschosse mit einer punktuellen Erhöhung auf 4 Geschosse festgesetzt. Die Bebauungsdichte bleibt im Wesentlichen erhalten. Die Radwegeführung wurde an der Bahn entlang festgelegt. Der Geltungsbereich hat sich um den Bereich der Wohngruppen erweitert. Die KITA wurde an der Römerstraße vorgesehen.

# 6.2.3 Änderungen zum Entwurfsstand erneute Offenlage

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



Abbildung 7: Bereich erneute Offenlage, Erhöhung Geschosse

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



Abbildung 8: Bereich erneute Offenlage - Stellplatzeinschränkung

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

#### 6.3 Nutzungen

Die zukünftige Bebauung soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße und Rheinstraße sollen im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung für eine Belebung des Quartiers und für kurze Wege sorgen. Im Südwesten des Plangebietes sollen besonderen Wohngruppen Bestandsgebäude und Wohnbauflächen angeboten werden. Weiterhin soll im Bereich westlich der Römerstraße / nördlich der Mark-Twain-Straße der aufgegebene Schulstandort wieder als solcher genutzt werden. Östlich der Römerstraße sowie nördlich und südlich der Rheinstraße soll der zentrale Bereich einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt entstehen, in den auch die ehemalige Chapel integriert werden soll. Die Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot soll entlang der Rheinstraße auf der Westseite der Römerstraße gegenüber des Parks fortgesetzt werden.

#### 6.4 Wohnungspolitisches Konzept

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

#### 6.4.1 Umsetzung Wohnungspolitisches Konzept

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

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

Auf die im Masterplan getroffenen Aussagen zur künftigen städtebaulichen Struktur (Nutzungen, Baudichte unter Angabe der Geschossflächenzahl, Erschließungskonzept, Freiflächenkonzept, identitätsstiftenden Entwicklungsbereiche usw.) wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung für das Gebiet MTV Nord und der vertiefenden Ausarbeitung der Arbeitsgemein-

schaft Teleinternetcafe / TH Teibhaus der städtebauliche Entwurf zur weiteren Konkretisierung erarbeitet. Im Rahmen der Überarbeitung wurde die städtebauliche Dichte aus dem Masterplan modifiziert, um den verschiedenen städtebaulichen Komponenten – Bäume erhalten, Lärmschutz, und Erhalt von Bestandsstraßen und Bestandsstellplätzen – bei gleichzeitiger Gewährleistung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen.

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

# 6.4.2 Gemeinschaftliche Wohnprojekte

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

Die Flächen zwischen John-Zenger-Straße, Mark-Twain-Straße, Röblingstraße und Eleonore-Sterling-Straße sollen an Heidelberger Wohngruppen veräußert werden, um hier gemeinschaftliche sowie generationsübergreifende Wohnprojekte und alternative Wohnformen umzusetzen.

# 6.5 Verkehrs- und Parkierungskonzept

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

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

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

Die innere Feinerschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über weitere Nord-Süd-Verbindungen, die Elsa-Brändström-Straße im Westen und die Kirschgartenstraße im Osten, sowie Ost-West-Verbindungen die teilweise auf die Römerstraße rechts rein und rechts raus anbinden. Die Ost-West-Verbindungen sind Wohnwege, die die oberirdischen Stellplätze beziehungsweise den Tiefgaragenzufahrten erschließen.

Linkseinbiegen ist über die Feuerbachstraße und die Rheinstraße auf die Römerstraße möglich.

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

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

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

#### 6.5.1 Parkierung

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

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

#### 6.5.2 Straßentypen

# 6.5.2.1 Römerstraße

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

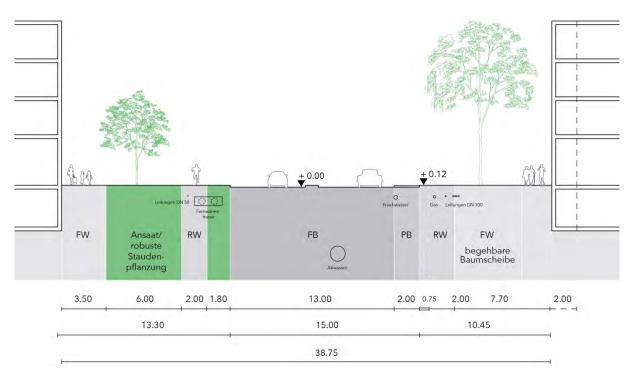


Abbildung 9: Straßenquerschnitt Römerstraße – Variante 1, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

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

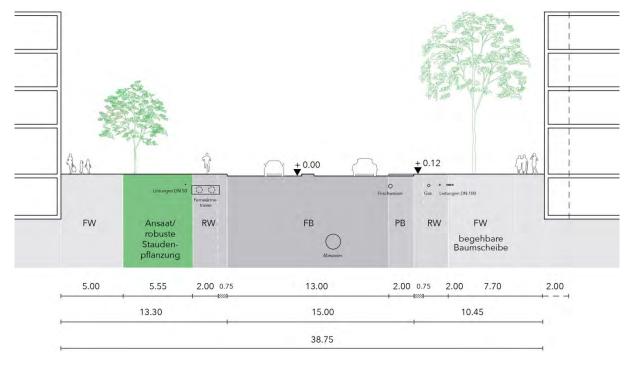


Abbildung 10: Straßenquerschnitt Römerstraße – Variante 2, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

#### 6.5.2.2 Rheinstraße / Parkterrassen

Die Dimension der vorhandenen Fahrbahn soll erhalten bleiben. Allerdings ist eine Fahrbahn für 3 Fahrspuren ausgelegt. Für die Anbindung an die Römerstraße kann die dritte Spur erforderlich sein, für den restlichen Teil der Rheinstraße ist die 3 Spur nicht erforderlich, sie soll in die Straßengestaltung als Pflasterfläche vorgesehen werden, so dass die Querung der

Rheinstraße für Fußgänger vereinfacht wird (vergleiche Ausbau der Bahnhofstraße). Der nördliche Gehweg (Parkterrasse) ist eine breite Bewegungs- und Aufenthaltsfläche für Fußgänger. Er bildet die befestigte Erweiterung des südlich angrenzenden Bürgerparks. Die Fahrbahn ist mit der Parkterrasse in einer zusammenhängenden Gestaltung herzustellen. Die Bestandsbäume sollen erhalten bleiben und mittels begehbarer Baumscheiben in den Belag integriert werden. Punktuelle Neupflanzungen vervollständigen das Baumband entlang der Rheinstraße. Die vordere Bebauungskante grenzt direkt an den öffentlichen Gehweg und bildet eine Bauflucht mit rhythmisierenden Vorsprüngen von Gebäudeteilen ab dem 1. Obergeschoss. Die Erdgeschosszone der Bebauung nimmt Nutzungen der Stadtteilmitte auf (unter anderen Gewerbe, Gastronomie, soziale Einrichtungen, Nahversorger). Sie ist durchgehend transparent gestaltet und niveaugleich mit dem Fußweg.

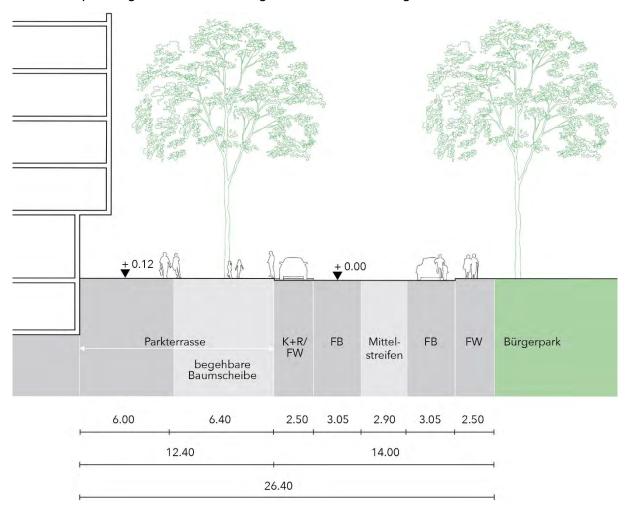


Abbildung 11: Straßenquerschnitt Rheinstraße, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

#### 6.5.2.3 Elsa-Brändström-Straße

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

Wohnungen und Nebenräume auf. Im Westen grenzt ein bis zu 4 m breiter öffentlicher Fußweg an die Fahrbahn an. Eine Straßenbaumbepflanzung in Form einer lockeren Baumreihe wird in den Fußweg integriert.



Abbildung 12: Straßenquerschnitt Elsa-Brändström-Straße, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

#### 6.5.2.4 Kirschgartenstraße

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

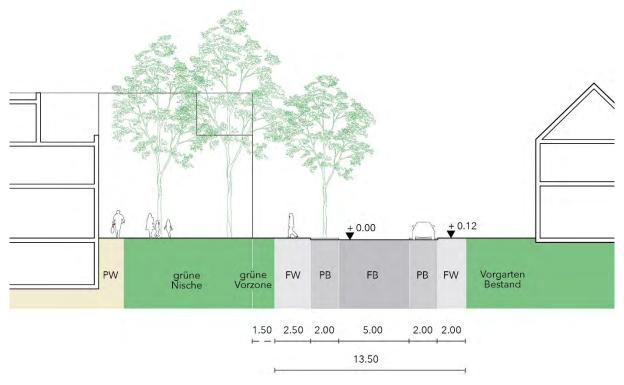


Abbildung 13: Straßenquerschnitt Kirschgartenstraße, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

# 6.5.2.5 Wohnwege West

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

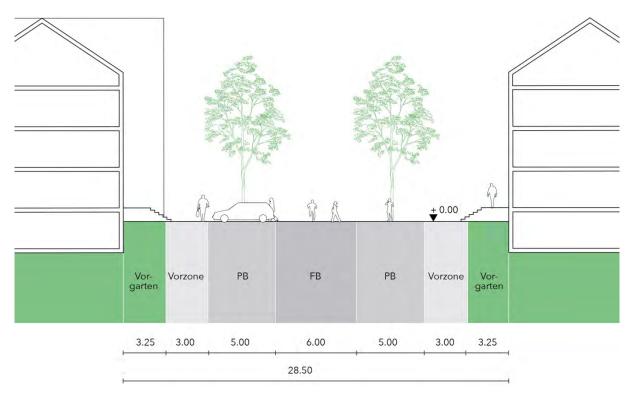


Abbildung 14: Straßenquerschnitt Wohnweg westlich Römerstraße, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

# 6.5.2.6 Wohnwege Ost

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

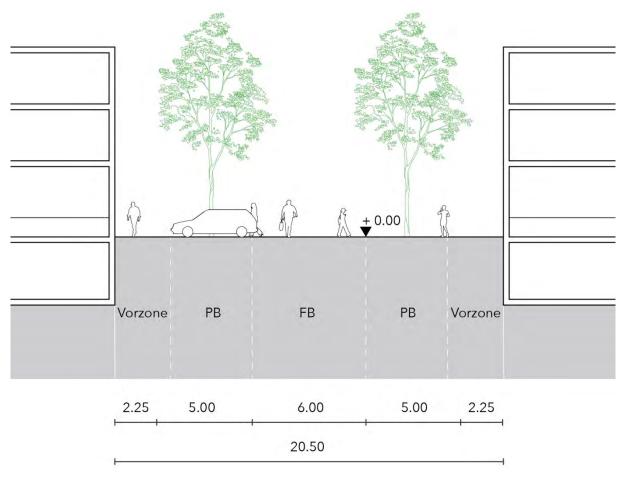


Abbildung 15: Straßenquerschnitt Wohnweg östlich Römerstraße, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

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

#### 6.5.3 Fahrradtrasse

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

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

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

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

Der Fahrradverkehr wird zukünftig von der Brechtelstraße kommend über die Sickingenstraße auf das Entwicklungsband und in Verlängerung über die John-Zenger-Straße geführt.

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

In Richtung Feuerbachstraße wird der Fahrradweg von einer Kombination aus Lärmschutzwand am nordwestlichen Rand und einer Lärmschutzlandschaft am östlichen Rand begleitet werden.

# 6.6 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

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

#### 6.6.1.1 Öffentliche Freiräume

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

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

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

#### 6.6.1.2 Private Freiräume

Die privaten Hofräume der Stadtzimmer, Stadtgärten und der Stadtterrassen werden als gemeinschaftliche Wohnhöfe genutzt. Die jeweiligen Atmosphären und Dimensionen der Freiräume unterscheiden sich analog zu den städtebaulichen Typologien in den drei Teilquartieren. So orientieren sich die "wilden Höfe" westlich der Römerstraße stark am heutigen Bestand. Die Gartenhöfe auf der Ostseite sind geprägt durch ihre vielseitig nutzbare Mitte, während die Hof- und Dachflächen in der Stadtterrasse vielfältige Aufenthaltsorte auf unterschiedlichen Ebenen anbieten. Befestigte und grüne Vorzonen bilden eine jeweils spezifische und vielseitig nutzbare Schnittstelle sowohl zum öffentlichen Raum wie auch zu den privaten Hofräumen aus

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

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

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

Private Spielflächen sind gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Grundstücken, das heißt in den gemeinschaftlich genutzten Wohnhöfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### 6.6.1.3 Gemeinbedarfsflächen

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

#### 6.6.1.4 Öffentliche Spielflächen / Lärmschutzlandschaft / Sportfläche

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

#### 6.6.1.5 Bäume

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

# 7 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

# 7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### 7.1.1 Immissionen / Lärm

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



Abbildung 16: : Verkehrslärm im Plangebiet- Ist Zustand, Quelle: Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner, September 2014

Am 14. März 2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans "Südstadt – Mark-Twain-Village" über die Gesamtfläche von circa 44 ha beschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wird der Bereich in Teilbebauungsplänen weiterbearbeitet, um so die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten.

Auf Basis der Teilbebauungspläne werden jeweils auf den entsprechenden Geltungsbereich bezogene schalltechnische Gutachten erarbeitet. Dabei wird jedoch nicht der Gesamtkontext beziehungsweise die Gesamtaufgabe außen vorgelassen. Dort, wo es inhaltlich erforderlich und/oder sinnvoll ist, wird der Bezug zum Gesamtareal hergestellt. Dies betrifft zum Beispiel

die Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehre auf den Straßen. Hier wird die zukünftige Entwicklung des Gesamtareals auf Basis der derzeit vorliegenden Kennwerte berücksichtigt.

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

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

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

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

<u>Verkehrslärm im Plangebiet:</u> Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßen und der Schienenstrecke.

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

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

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

<u>Gewerbelärm aufgrund des geplanten Nahversorgers:</u> Geräuscheinwirkungen im Plangebiet und an bestehenden schutzwürdigen Nutzungen aufgrund des geplanten Nahversorgers.

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

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

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

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

# 7.1.2 Verkehrslärm im Plangebiet

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

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

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

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

Bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes wurde folgende abgestufte Bewertung angewendet:

- Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete: 55 dB(A) am Tag (06:00-22:00 Uhr) und von 45 dB(A) in der Nacht (22:00-06:00 Uhr), Kerngebiete wie Mischgebiete: 60 dB(A) am Tag (06:00-22:00 Uhr) und von 50 dB(A) in der Nacht (22:00-06:00 Uhr).
- Die Orientierungswerte sind in Grenzen und unter Vorliegen gewisser Voraussetzungen der Abwägung zugänglich. Der Abwägungsspielraum wird im Allgemeinen mit 5 dB angegeben. Das heißt, dass in Bereichen in Allgemeinen Wohngebieten unter Umständen auf weitere Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, wenn 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.
- Als Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (bei dauerhaftem Aufenthalt in solch hoch belasteten Bereichen) werden in der Literatur und der Rechtsprechung oftmals die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht herangezogen. Bei Überschreitungen dieser Werte kommt dem Belang des Schallschutzes eine besondere Bedeutung zu, sein Gewicht im Verhältnis zu anderen Belangen nimmt deutlich zu. Das alleinige Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen wird in der Regel nicht als ausreichend eingestuft. Im Schallschutzkonzept sind weitere Maßnahmen vorzusehen.

Im schalltechnischen Gutachten wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen überprüft und bewertet:

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

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

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

Zusätzlich werden für die Allgemeinen Wohngebiete und Kerngebiete weitere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie den Einbauschallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern. Außerdem werden

aufgrund der Höhe der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen am Tag und in der Nacht Vorgaben für die Orientierung der Aufenthaltsräume und der Außenwohnbereiche getroffen.

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

#### 7.1.3 Zunahme des Verkehrslärms

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

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

Tagsüber treten punktuell an den Gebäuden in der Spitzwegstraße Pegelzunahmen zwischen1 dB bis 5 dB und Fichtestraße bis 2 dB auf. In der Nacht tritt an dem nächstgelegenen Gebäude in der Spitzwegstraße eine Pegelzunahme bis 3 dB auf. Die Pegelzunahmen sind auf die veränderte Gebäudestruktur (Abriss der abschirmenden Riegelbebauung östlich der Römerstraße) zurückzuführen. Die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht werden an den betroffenen Gebäuden deutlich unterschritten. Aus schalltechnischer Sicht ist die Zunahme in diesem Bereich daher als verträglich einzustufen. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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

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

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

Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu sind nicht erforderlich.

# 7.1.4 Gewerbelärm aufgrund des geplanten Nahversorgers:

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

# 7.1.5 Sportlärm aufgrund der Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen westlich der Elsa-Brändström-Straße

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

Kritisch sind schalltechnisch relevante Vorgänge nach 22:00 Uhr. Nach 22:00 Uhr ist die Abfahrt von 25-30 Pkw möglich. Eine höhere Zahl Fahrzeugbewegungen führt zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Das heißt aus schalltechnischer Sicht ist zu empfehlen, die Nutzung in der Sporthalle mit hoher Zuschauerbeteiligung auf 21:30 Uhr zu beschränken. Ein Trainingsbetrieb in der Sporthalle ist bis 22:00 Uhr möglich.

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

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

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



Abbildung 17: Verkehrslärm mit Lärmschutzmaßnahmen, Quelle: Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner, September 2014

# 7.1.6 Ergänzung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Die vorgesehenen Änderungen in WA 1.1 und WA 1.2 (Erhöhung auf 5 Geschosse, Verbreiterung um 1 m) sind aus schalltechnischer Sicht als geringfügig einzustufen. Daher wurde eine vollständige Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich. Geringfügige schalltechnische Auswirkungen der geplanten Änderungen waren nur für die Betrachtung des Verkehrslärms im Plangebiet zu erwarten. Daher wurden die Berechnungen hierfür aktualisiert. Das vorliegende schalltechnische Gutachten entspricht dem Gutachten vom 05. November 2015 bis auf die aktualisierten Pläne A7-A12, die an den aktuellen Planungsstand angepasst wurden. Die Änderungen hinsichtlich der Verkehrsgeräusche im Plangebiet sind so gering, dass selbst eine Überarbeitung der Beurteilung und des Schallschutzkonzeptes nicht erforderlich war. Hinsichtlich der übrigen Aufgabenstellungen sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

#### 8 Begründung der Festsetzungen

# 8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 7 BauNVO) Zur Art der baulichen Nutzung werden im Einzelnen festgesetzt:

# Allgemeine Wohngebiete (WA)

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

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

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

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

In WA 1.1. in den beiden Baufenstern einmal südlich der Feuerbachstraße und einmal östlich der Elsa-Brandström-Straße ist eine Wohnnutzung in den Dachgeschossen nicht zulässig.

# Begründung

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

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

In den Dachgeschossen der an der Feuerbach- und Elsa-Brändström-Straße gelegenen Gebäuden im nördlichen Teil des Wohngebietes WA 1.1ist eine Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen nicht zulässig. Ausnahmen bilden die Neubebauungen an den Bestandsgebäuden, da beim Neubau höhere Lärmschutzanforderungen vorgesehen und die Grundrisse entsprechend geplant werden können.

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

# Kerngebiete (MK)

Allgemein zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im Kerngebiet MK 1.1 ist großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² zulässig.

Im Kerngebiet MK 1.1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise Wohnen zulässig.

In den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.

In den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 ist oberhalb des Erdgeschosses Wohnen zulässig.

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

# Begründung

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

Im MK 1.1 ist großflächiger Einzelhandel zulässig, der der Nahversorgung in dem Stadtteil dienen soll. Das durch das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach erstellte "Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, Stand August 2012" kommt zu dem Ergebnis, das der gesamte Stadtteil Südstadt mit nahversorgungsrelevantem Angebot unterversorgt ist. Bei Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel handelt es sich um eine Möglichkeit, die fehlenden Nutzungen an einem Standort mit integrierter Lage, der auch eine fußläufige und damit wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung der Südstadt ermöglicht und Teil eines Versorgungsbereichs darstellt, anzusiedeln und den Bedarf zu decken. Weiterhin sind im MK 1.1 oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise Wohnen zulässig. Hiermit soll ein Angebot geschaffen werden, eine gemischte soziale Struktur im Plangebiet zu schaffen, so dass an diesem Standort ein Angebot für eine Pflegeeinrichtung mit Ärzten und entsprechenden Dienstleistungen integriert werden kann und die auch die kurzen Wege zum Nahversorgungsstandort nutzen können. Ergänzt werden kann diese Nutzung durch allgemeines Wohnen.

Im MK 1.2 und 1.3 sollen im Erdgeschoss die Nutzungen die den Nahversorgungsstandort ergänzen fortgesetzt werden, d.h. dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Allerdings ist großflächiger Einzelhandel im MK 1.2 und MK 1.3 unzulässig, da die Häufung an dieser Stelle zu einer unverhältnismäßigen Abschöpfungsquote gegenüber dem neu zu schaffenden und dem bestehenden großflächigen Einzelhandel zur Folge hätte. Ab dem 1. Obergeschoss ist dann gemäß § 7 Absatz 4 Nummer 1 BauNVO nur noch Wohnen zulässig, um eine funktionierende Stadtteilmitte mit einer erforderlichen Menge an Bewohnern schaffen zu können.

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

geplanten angrenzenden Wohnnutzung und der geplanten Einrichtung für Seniorenwohnen vorgebeugt werden.

# 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

# Grundzahl, zulässige Grundfläche

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

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

#### Begründung

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

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

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

#### Vollgeschosse

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

# Begründung

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

Die Höhenentwicklung der Neubauten bewegt sich moderat zwischen zwei und fünf Vollgeschossen. Dabei ist die Bebauung an der Kirschgartenstraße – der Nachbarschaft angemessen- durchgängig 2-geschossig und ein Staffelgeschoss zulässig. Der südliche Abschluss der Bebauung an der Rheinstraße staffelt sich als markante bauliche Kante gegenüber dem

Bürgerpark an drei Ecksituationen auf bis zu fünf Vollgeschossen. Damit wird der südlich angrenzende Park mit einer klaren städtebaulichen Raumkante zur nördlichen anschließenden Bebauung abgegrenzt und gefasst.

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

#### Geschossflächenzahl

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

# Begründung

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

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

Die Ermittlung der GFZ auf Ebene des Masterplanes war eine sehr grobe Flächenabschätzung, ohne dass ein städtebaulicher Entwurf zugrunde gelegt wurde. Die Abschätzung diente damals als Grundlage für die Erstellung einer Wertermittlung. Auf der Westseite wurde ausschließlich die bestehende Bebauung zugrunde gelegt ohne Bebauung an der Römerstraße, auf der östlichen Seite der Römerstraße lag noch kein städtebauliches Konzept vor. Daher wurden auch in der Aufgabenstellung zur Erstellung des städtebaulichen Entwurfes die Überprüfung und auch die mögliche Überschreitung der GFZ zur Option gestellt.

Als Bestandteil des Masterplans Südstadt ist gleichzeitig aber auch das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen durch den Gemeinderat beschlossen worden. Voraussetzung zur Umsetzung dieses Konzeptes ist die Herstellung einer Mindestgröße an Bauflächen.

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

- Erhalt des Baumbestands östlich und westlich der Römerstraße mit entsprechenden Fuß- und Radwegen sowie entlang der Kirschgarten- und Elsa-Brändström-Straße, dadurch wurden die Grundstücke insgesamt kleiner und dementsprechend wird die GFZ höher
- Schaffung einer bestimmten Anzahl von Wohnungen in bestimmten Größen
- Auflockerung der Bebauung im Bereich der Kirschgartenstraße
- Erhalt der städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der Bestandsstraßen
- Erhalt von oberirdischen Stellplatzanlagen

- 45/120
- Umgang mit der Lärmsituation sowohl westlich als auch östlich der Römerstraße und entlang der Bahn durch Schließungen und Ergänzen der Bestandsgebäude in U-Form (als Block).
- Schaffung einer Stadtteilmitte mit der Umsetzung der "Parkterrasse"

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

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

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

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

In Folge der Berücksichtigung der oben genannten städtebaulichen Erfordernisse bei gleichzeitiger Gewährleistung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes hat sich eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl auf der Westseite auf eine GFZ von nunmehr 1,05 bzw. 1,1 und der Ostseite eine GFZ zwischen 1,2 und 1,3 für das Allgemeine Wohngebiet und eine deutliche Erhöhung der GFZ von 2,55 bis 3,8 für das Kerngebiet (MK) in Bezug auf den Masterplan ergeben.

Die Bebauungsdichte hat sich in Teilbereichen mit Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes geringfügig verändert. Eine angemessene Bebauungsdichte an der Römerstraße ist aus oben genannten Gründen erforderlich und kompensiert die Wohnflächen, um das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Damit lässt sich eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (1,2 für WA) und das Kerngebiet (3,0 für MK) rechtfertigen.

Das Kerngebiet (MK) und die Wohngebiete sind in eine Blockstruktur integriert mit einem großzügigen begrünten Innenhof. Vor dem Kerngebiet an der Rheinstraße sind breite multifunktionale Gehwege vorgesehen, um den Erdgeschossnutzungen Freiflächen zu geben, die zusammen mit den Fußgängern eine lebendige Stadtteilmitte ausgestalten soll. Im Bereich des Kerngebietes ist eine Bushaltestelle vorgesehen, so dass eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist. Gegenüber dem Kerngebiet wird der Park ausgestaltet, so dass um das Kerngebiet herum attraktive Grün- und Freiflächen geschaffen werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

# Erdgeschoss- und Gebäudehöhen

Im WA 1 sind die Erdgeschosse der an der Römerstraße zugeordneten Gebäude mit der Kennzeichnung A1 mit einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m herzustellen.

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

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

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

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

Als Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Gehwege heranzuziehen.

# Begründung

Entlang der Römerstraße und der Rheinstraße sind in den Erdgeschossen zum Teil Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sonstige Nutzungen, außer Wohnen vorgesehen. Dies können dem Wohnen zugeordnete Nutzungen sein. Um diesen Nutzungen ausreichend Raum zu bieten, sind für diese Bereiche Mindesthöhen der Erdgeschosszonen und eine durchgehende Höhe der Erdgeschossdecke vorzusehen. Die maximale Gebäudehöhe von 16 m, definiert durch die oberste Außenwandbegrenzung, wurde festgesetzt, um die Firsthöhe der Bestandsgebäude nicht wesentlich zu überschreiten.

#### 8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

#### Die Textfestsetzungen lauten:

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

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

#### Begründung

Zu den übergeordneten Stadträumen sollen klare Raumkanten ausgebildet werden. Insbesondere die Römerstraße und die Rheinstraße (Parkterrasse) sollen mit der Neubebauung zu räumlich klar gefassten Stadtstraßen entwickelt werden. Vor- und Rücksprünge der Baukörper sind in Kombination mit Höhenversprüngen ein wichtiges Gestaltungselement zur Gliederung und Belebung der linearen Straßenräume. An den Bestandsgebäuden der Wohngruppen sind zudem Baufenster festgesetzt, um eine behindertengerechte Erschließung der Gebäude mit Fahrstühlen zu ermöglichen.

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

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

Für das Plangebiet wurde ein Gestaltungsleitfaden entwickelt. In diesem wird dargestellt, wie das Quartier städtebaulich behutsam in den Kontext der Südstadt integriert und in seinen Teilbereichen differenziert gestaltet werden kann. Es zeigt auf, wie Neubauten nutzungsgerecht und architektonisch anspruchsvoll gestaltet werden können und in einen spannenden Dialog mit den Bestandsgebäuden und vorhandenen Freiraumqualitäten treten. Dabei werden dem menschlichen Maßstab entsprechend die baulichen und gestalterischen Maßnahmen in kleinteiligen Einheiten und atmosphärisch abwechslungsreichen Freiräumen gedacht.

# 8.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB, § 5 LBO BW)

In WA2.1, WA2.2 und WA3.1 ist durch die Festsetzung von Baulinien und zwingend festgesetzter Bauhöhe gemäß Planeinschrieb (OAB: oberste Außenwandbegrenzung mit Maßangabe) eine Unterschreitung der landesbauordnerischen Festsetzungen für Abstandsflächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB zulässig.

# Begründung

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

#### 8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

In den Wohngebieten WA und im Kerngebiet MK 1.1 sind die Flächen für oberirdische Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt.

#### Die Textfestsetzungen lauten:

Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA und in den Kerngebieten MK 1.1 bis MK 1.3 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Teilgebieten WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MK 1.1, MK1.2 undMK 1.3 sind die Flächen für Tiefgaragenstellplätze in der Planzeichnung festgesetzt: Die Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

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

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

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

Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den Gebäuden oder auf den nicht überbaubaren Flächen der Innenhöfe zulässig. Ausnahmsweise können sie in den seitlichen Abstandsflächen von den Hauptgebäuden zugelassen werden.

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

Innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Fläche sind eine Rampe und ein Steg mit einer Breite von 1,20 Meter zulässig.

# Begründung

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

Die Tiefgaragenzufahrten sind entweder von öffentlichen Straßen oder von Wohnwegen auf Privatgrund, über die nicht überbaubare Grundstücksfläche zugänglich. Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche und innerhalb der Gebäude zulässig, damit die Zwischenräume zwischen den Gebäuden frei von solchen Anlagen bleiben und ein ebenerdiger Zugang zu den Innenhöfen bleibt.

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

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

Um die beiden Bestandsgebäude südlich der Rheinstraße und östlich der John-Zenger-Straße, deren Erdgeschosse über Straßenniveau liegen, barrierefrei zu erschließen und niveaugleich miteinander zu verbinden, sind mit dieser Festsetzung die erforderlichen Rampen und Stege (A3) zulässig. Ebenso soll die Terrasse (A2) auf Erdgeschossniveau die beiden Gebäude barrierefrei miteinander verbinden und einen Treffpunkt schaffen. Beide Maßnahmen sind als Nebenanlagen mit einer besonderen Zweckbestimmung - Terrasse (A2) und Rampe und Steg (A3) festgesetzt.

# 8.1.6 Fläche für Gemeinbedarf

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)

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

Die ehemalige Chapel wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke mit einer öffentlichen, primär stadtteilbezogenen Nutzung festgesetzt.

# Begründung

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

Nach Prüfung der ehemaligen amerikanischen High-School kann das Schulgebäude als solches nachgenutzt werden. Die Julius-Springer-Schule (berufliche Schule) wird die Gebäude weiternutzen. Die konkretisierende Planung hat ergeben, dass die Gemeinbedarfsfläche zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach Norden um circa 620m² erweitert werden muss. Die anschließende Grünfläche im Norden wurde dementsprechend angepasst.

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

# 8.1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz1 Nr.11 BauGB)

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

#### Begründung

Die Verkehrsflächen umfassen in der Regel die Straßenfläche, die öffentlichen Parkplätze und die Geh- und Radwege. Es gibt aber auch Abweichungen davon, aufgrund der beste-

henden Situation vor Ort, wo beispielsweise nur die Straßenfläche als Verkehrsfläche festgesetzt ist und die Stellplätze als private Stellplatzflächen festgesetzt sind und der Wohnbebauung zugeordnet sind. Die Gehwege sind dann über Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt und müssen entsprechend gesichert sein.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden 3 Varianten der Radwegeführung entlang der Bahn oder parallel zur Elsa-Brändström-Straße vorgeschlagen. Zur Führung des Radweges wird im Bebauungsplanentwurf die Variante 2 weiterverfolgt, in der der Radweg parallel zur Bahn, so die bisherige Führung, mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Somit wurde die vorhandene Fahrradverbindung westlich der High-School im Bebauungsplanentwurf gesichert. Er ist entsprechend als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Radweg festgesetzt.

# 8.1.8 Versorgungsanlagen

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

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

# Begründung

Derzeit gibt es 3 Trafostationen im Plangebiet. Diese Flächen werden bebaut, so dass die Stationen aufgegeben und Ersatzstandorte geschaffen werden müssen. Ebenfalls wurde der Bedarf durch die Stadtwerke GmbH ermittelt, so dass auch für die zukünftige Nutzung mindestens 3 Standorte zur Versorgung des Plangebietes mit Strom erforderlich sind. Kundeneigene Trafostationen sind in die Wohngebäude zu integrieren (Erdgeschoss oder Keller oder Tiefgarage) und nicht auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

#### 8.1.9 Öffentliche Grünflächen

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

# Öffentliche Sportfläche

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

#### Öffentlicher Spielplatz

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

# Spielplatz

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

#### Lärmschutzwall

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

#### Begründung

Im nördlichen Bereich des ehemaligen High-School-Geländes westlich der Elsa-Brändström-

Straße entsteht auf einer Fläche von circa 1 ha eine für die Öffentlichkeit zugängliche Spielund Sportlandschaft. Die Spielfläche ist Lärmschutz und multifunktional nutzbarer Freiraum zugleich. Ihre Topographie bietet Kletter-, Rutsch- und Aussichtsmöglichkeiten. In den durch die Topographie gebildeten Freiräumen sollen unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote integriert werden. Die Sportfläche kann von Vereinen als auch von der Öffentlichkeit genutzt werden.

# 8.1.10 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 16 und 23b BauGB)

#### Die Textfestsetzungen lauten:

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen der Flachdächer über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche flächendeckend zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind 30 % der Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solaranlagen zur Wärme- oder Stromerzeugung. Darüber hinaus ist auf den begrünten Flächen die Aufstellung von Solaranlagen mit einem Flächenanteil von 40% zulässig.

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

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

#### Begründung

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

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

Die Einhaltung der Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg ist Im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen. Dabei ist das für die Südstadt erstellte Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Bullermann und Schneble zu berücksichtigen.

#### 8.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

52/120

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

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

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

# Begründung

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

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

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

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

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

# 8.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

#### Schallschutzkonzept

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

# Die Textfestsetzungen lauten:

#### Aktive Schallschutzmaßnahme

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

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

#### Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)

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

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

| Lärmpegel-<br>bereich   | Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R´w,res in dB) |   |                                |  |
|---|---|---|--------------------------------|--|
|   | Bettenräume in<br>Krankenanstalten<br>und Sanatorien                                  | Aufenthaltsräume von Wohnungen,<br>Übernachtungsräume<br>in Beherbergungsstätten,<br>Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume*<br>und<br>ähnliches |  |
| [-]   | [dB]  | [dB]  | [dB]                           |  |
| LPB I   | 35  | 30  | -                              |  |
| LPB II  | 35  | 30  | 30                             |  |
| LPB III   | 40  | 35  | 30                             |  |
| LPB IV  | 45  | 40  | 35                             |  |
| LPB V   | 50  | 45  | 40                             |  |
| LPB VI  | *   | 50  | 45                             |  |
| LPB VII   | *   | *   | 50                             |  |
| * Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. |   |   |                                |  |

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

# Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

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

#### Außenwohnbereiche

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

# Grundrissorientierung

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

Hiervon kann abgewichen werden,

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

Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M3 und M4 bezeichneten Flächen ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An Westund Nordfassade sind öffenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung unzulässig.

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

#### Begründung

Die Maßnahmen sind erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Die Wahl der Maßnahmen erfolgt unter den städtebaulichen Gegebenheiten der innerstädtischen Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen zu nunmehr zivilen Zwecken. Weitergehende Maßnahmen entlang der Römerstraße wie Lärmschutzwände widersprechen dem angestrebten Charakter einer lebendigen Stadtstraße. Es würde zu einer noch stärkeren Trennung der angrenzenden Siedlungsbereiche östlich und westlich der Römerstraße kommen, die gerade mit der Planung reduziert werden soll. Zudem ist der Straßenquerschnitt nicht in allen Abschnitten breit genug, um allen Verkehrsteilnehmern ausreichende Flächen zur Verfügung stellen zu können. Es können auch nicht alle Gebäude geschützt werden, da an den anzubindenden Straßen "Schalllöcher" entstehen würden.

Auch eine höhere und längere Schallschutzwand entlang der Bahnlinie wird städtebaulich als nicht verträglich angesehen. Die gefundene Lösung mit der aufwändigen Lärmschutzlandschaft reduziert die den Radweg begleitende Lärmschutzwand auf ein notwendiges Maß.

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

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

Die Textfestsetzungen lauten:

#### Erhaltung von Bäumen

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

#### Baumpflanzungen entlang der Straßen und im Schutzbereich von Leitungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.) -Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Die Bäume sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.

Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen:

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

Art: siehe Tabelle Pflanzliste

Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m in Längsrichtung der erschließenden Straße zulässig, sofern eine gleichmäßige Baumreihe hergestellt wird.

Die Bäume sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.

#### Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen (Innenhöfe)

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

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

Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen Obstbäume 10 – 12 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Art: siehe Tabelle Pflanzliste

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

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

# Tabelle Pflanzliste: (nicht abschließend)

# Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer pseudoplatanus Bergahorn Acer platanoides Spitzahorn

Acer plat. "Autumn Blaze" Spitzahorn "A. B."
Acer plat. "Cleveland Spitzahorn "Cleveland "

Acer plat. "Columnare" Säulen-Ahorn
Aesculus x carnea Purpur-Kastanie
Celtis australis Zürgelbaum
Fagus sylvatica Rotbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche

Ginko biloba Fächerblattbaum (nur männl.)

Ginkgo biloba "Fastigiata" Fächerblattbaum (schmalkronig, nur männl.)

Gleditsia triacanthos inermis Lederhülsenbaum

Gleditsia triacanthos "Skyline" Lederhülsenbaum "Skyline"

Juglans regiaWalnussPlatanus x acerifoliaPlatanePrunus aviumVogel-Kirsche

Prunus avium "Plena" Vogel-Kirsche (gefüllte Blüte)

Quercus cerrisZerr-EicheQuercus roburStiel-EicheQuercus frainettoUngarische EicheQuercus petraeaTrauben-EicheQuercus robur "Fastigiata"Säulen-EichePinus sylvestrisGewöhnliche Kiefer

Sophora japonica Schnurbaum
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia cord. "Greenspire" Stadt-Linde

Tilia cord. "Rancho" Kleinkronige Winter-Linde
Tilia tom. "Brabant" Silber-Linde "Brabant"
Tilia x europaea Holländische Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Ulmus (resistente Sorten) Ulme (resistente Sorten)

#### Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, z.B.:

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer ginnala Feuer-Ahorn
Amelanchier arboera "Robin Hill" Felsenbirne
Alnus spaethii Purpur-Erle
Carpinus betulus Hainbuche

Carpinus bet. "Frans Fontaine" Säulen-Hainbuche "Frans Fontaine"

Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Fraxinus ornus Blumen-Esche Koelreuteria paniculata Blasenbaum Liquidambar styraciflua Amberbaum Malus profusion "Rudolph" Zierapfel

Morus alba weiße Maulbeere
Morus nigra schwarze Maulbeere

Ostrya carpinifolia Hopfenbuche

Pyrus spec.

Prunus sargentii

Birne in Arten und Sorten
Scharlach-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'

Nelken-Kirsche

Prunus spec. Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten

Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Traubenkirsch

Taxus baccata Eibe
Ulmus 'Columella' Stadtulme
Ulmus hollandica 'Pioneer' Stadtulme
Ulmus carpinifolia Feld-Ulme

#### Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, z.B.:

Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe
Prunus mahaleb Steinweichsel
Rosa canina Hundsrose
Rosa glauca Hechtrose
Rosa multiflora Büschelrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Sambucus nigra Holunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

# Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl, z.B.:

Campsis radicans Trompetenblume Hydrangea petiolaris Kletterhortensie

Parthenocissus tricuspidata

tr. "Veitchii" Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia

tr. "Engelmannii" Wilder Wein

# Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, z.B.:

Actinidia arguta Strahlengriffel

58/120

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde Celastrus orbiculatus Baumwürger

Clematis spec. Waldrebe in Arten und Sorten Lonicera spec. Geißblatt in Arten und Sorten Parthenoicissus quinquefolia Wilder Wein / Jungfernrebe

Polygonum aubertii Knöterich

Vitis spec. Weinrebe in Arten und Sorten

Wisteria sinensis Blauregen

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang: 20 - 25cm

Bei Neupflanzungen gemäß Planzeichnung

"MTV-Nord" sonst 18-20cm

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang: 14 - 16cm Sträucher: Höhe beim Pflanzen: 60 - 100cm

# Begründung

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

Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine möglichst rasche Funktionserfüllung.

#### 8.2 Nachrichtliche Übernahmen

#### 8.2.1 Denkmalschutz

#### 8.2.1.1 Chapel

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

#### 8.2.1.2 Römische Fernstraße

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

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

#### Begründung

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

#### 8.3 Hinweise

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

#### 8.3.1 Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

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

#### Begründung

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

#### 8.3.2 Grundwasser

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

#### Begründung

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

# 8.3.3 Energie

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

- Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme
- Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.
- Für eine zivile Nachnutzung sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

# Begründung

Die Hinweise dienen der klimagerechten Entwicklung des Gebietes.

# 8.3.4 Artenschutz

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

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

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

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

Es wird empfohlen, eine ökologische Baubegleitung einzurichten

# Begründung

Die Hinweise dienen dem Artenschutz in diesem Gebiet.

# 8.3.5 Wohnungspolitisches Konzept

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

# Begründung

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

# 8.3.6 Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) vom 6. April 1950 im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

#### Begründung

Der Hinweis dient der Klarstellung, dass der Straßen- und Baufluchtenplan in dem von diesem Bebauungsplan überlagerten Geltungsbereich nicht mehr gilt.

#### 8.3.7 Bestehende Zaunanlagen

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

#### Begründung

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

#### 8.3.8 Lärmschutz

Die Bebauung westlich der Römerstraße ist herzustellen.

#### Begründung

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

#### 8.3.9 Glascontainer

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

#### Begründung

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

#### 8.4 Örtliche Bauvorschriften

(Ermächtigungsgrundlage §74 LBO Baden-Württemberg)

# 8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

In den Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 entlang der John-Zenger-Straße sind anstelle der Satteldächer auch Flachdächer auf den Bestandsgebäuden zulässig.

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

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

Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:

- Glas
- pulverbeschichteter oder lackierter Stahl
- Cortenstahl
- Holz

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

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

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

# Begründung

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

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

#### 8.4.2 Werbeanlagen

Allgemeine Anforderungen

62/120

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

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

Pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig.

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

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

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

# Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe

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

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

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

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

# Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

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

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

Die maximale Größe von Stechschildern und Schriftzügen rechtwinklig zur Fassade beträgt

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

#### Freistehende Werbeanlagen

Pylone und Stelen sind grundsätzlich unzulässig.

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

#### Großflächige Werbung

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

# Begründung

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

#### 8.4.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

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

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

# Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

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

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden.

#### Höhe von Einfriedungen

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

#### Materialien von Einfriedungen

Zulässig sind

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

#### Unzulässig sind

- Sockel aus Sichtbeton und Bruchstein
- Säulen aus Sichtbeton, Bruchstein und geflieste Elemente
- Pfosten aus verzinktem Material, Stahl und Edelstahl

 Füllungen aus Maschendraht, Schilfmatten, Flechtwerk, Brettern, Kunststoff, Metallplatten, Edelstahlgewebe, Edelstahlstäbe, Edelstahlseile sowie verzinkte Gewebe und -stäbe

#### Begründung

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

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

#### 8.4.4 Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen

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

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

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

# Begründung

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

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

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

Für die Wohngebiete WA1.1 und WA1.2 wird vorgeschlagen den Stellplatzschlüssel auf 0,7 festzusetzen, das heiß 70% der erforderlichen Stellplätze müssen in den nachfolgenden Planungsschritten, das heißt im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden. Es handelt sich hiermit um eine Mindestanforderung, das heißt der zukünftige Bauherr kann grundsätzlich auch mehr Stellplätze herstellen, muss aber mindestens die Vorgaben erfüllen.

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

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

#### 9 Verfahren

# 9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 14. März 2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans "Südstadt – Mark-Twain-Village" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. März 2013 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde im Rahmen der Beratungen zum Aufstellungsbeschluss am 20. Februar 2013 beteiligt.

# 9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

# 9.2.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 15. Juli 2015 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Stadteilgesprächs am 28. Juli 2015 im Englischen Institut, Heidelberg, durchgeführt.

#### **Protokoll**

über die Anregungen und Fragen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan Südstadt - MTV-Nord am 28. Juli 2015 im Englischen Institut, Rheinstraße 14, Heidelberg

Uhrzeit: 18.45 bis 21.45 Uhr

Podiumsteilnehmer: Frau Friedrich, Frau Klein – Stadtplanungsamt

Herr Polivka - Kämmerei

Herr Gieler – Amt für Verkehrsmanagement Herr Schwarz – Landschafts- und Forstamt Herr Krauth – Teleinternetcafé, Berlin

Herr Knödler – TH Treibhaus, Hamburg

Herr Odehnal, Herr Kern – Bündnis für Konversion

#### STÄDTEBAU:

#### Bürger/-in:

Vom Masterplan zum Bebauungsplanentwurf gibt es insgesamt eine leichte Erhöhung der Geschossflächenzahl und im Bereich des Nahversorgers gibt es eine starke Erhöhung.

Bereits zur Diskussion zum Masterplan wurde von der Bevölkerung angemerkt, dass die Dichte sehr hoch sei.

Der Masterplan wird vom Gemeinderat beschlossen, genau wie der Bebauungsplan. Kann der Gemeinderat einer Abweichung / Erhöhung gegenüber den Angaben aus dem Masterplan überhaupt beschließen?

#### Antwort:

Der Masterplan grenzt die Flächen ohne Verkehrsflächen ab. Im Zuge der Planung liegt der Nahversorger auf einer Fläche, die von allen Seiten durch öffentliche Verkehrsfläche umgeben ist. Dadurch kommt eine 100 %-ige Ausnutzung zu Stande. Die Flächenvorgaben im Bebauungsplanentwurf sind aus der Mehrfachbeauftragung übernommen worden. Gegenüber den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt sich für das Kerngebiet keine Überschreitung.

Der Masterplan und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurden vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Planung beschlossen. Der Masterplan soll durch städtebauliche Planungen ausgestaltet werden, dadurch können sich Abweichungen und Ergänzungen ergeben.

#### Bürger/-in:

Es gibt eine widersprüchliche Angabe von zu entstehenden Wohnungen. In früheren Veranstaltungen wurde von 800 gesprochen, heute Abend von 700 aufgrund der Rücknahme der Baufläche. Wie viele entstehen tatsächlich?

#### Antwort:

Derzeit erfolgt die städtebauliche Planung. In dieser Phase erfolgt keine Grundrisskonzeption, aus der sich eine konkrete Anzahl der zu entstehenden Wohnungen ableiten lassen würde.

Auf der Ebene Städtebau werden ausschließlich die Gebäudegrundflächen über alle Stockwerke addiert. Eine mögliche Wohnungsgröße, die in verschiedenen Bereichen und Segmenten unterschiedlich sein wird, wird auf dieser Ebene nicht berücksichtigt. Durch den Erhalt der Bäume und die damit resultierende Rücknahme der Wohnbaufläche werden einige Wohneinheiten weniger entstehen, zusätzlich wird an der Römerstraße mehr Einzelhandel im Erdgeschoss entstehen als ursprünglich vorgesehen.

# Bürger/-in:

Im Rahmen der Diskussion zur Mehrfachbeauftragung wurde bei der Geschossflächenzahl zunächst von einer gewissen Varianz hinsichtlich einer Reduzierung ausgegangen. Zunächst wurde diese auf 1,6 festgeschrieben. Im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf liegt diese jedoch bei 2,5 bis hin zu 3,5 im Bereich des Kerngebiets.

#### Bürger/-in:

Ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen?

#### **Antwort:**

In der Aufgabenstellung zur Mehrbeauftragung gab es die Vorgabe, dass die Gebäude östlich der Römerstraße nicht erhalten werden sollen, da sie in schlechtem Zustand sind (Ergebnis der Bestandsaufnahme). Auf der Westseite der Römerstraße steht der Erhalt der Gebäude im Vordergrund. Durch zusätzliche Neubauten westlich der Römerstraße wird dem Lärmschutz Rechnung getragen. Der Nahversorger ist eine Vorgabe aus der Mehrfachbeauftragung.

#### Bürger/-in:

Wo findet die Neuanpflanzung der Bäume in der Kirschgartenstraße statt? Wird diese dadurch verschmälert?

#### **Antwort:**

Die Kirschgartenstraße bleibt in ihrem Querschnitt erhalten. Allerdings wird das Senkrechtparken zugunsten von beidseitigem Längsparken aufgegeben. Zusätzlich gibt es 2,5 m breite Gehwege auf beiden Seiten. Neben den Bestandsbäumen ist eine Neupflanzung von Bäumen entlang der Parkplätze vorgesehen.

# Bürger/-in:

Erfolgt westlich der Römerstraße ebenfalls eine komplette Überbauung des Grundstücks im Bereich des Kerngebiets wie bei dem Nahversorger? Gibt es eine Durchlässigkeit im Bereich der Erdgeschosszone?

#### Antwort:

Westlich der Römerstraße sind ebenerdige, begrünte Innenhöfe vorgesehen (ca. 900 und 1.700 m²). Allerdings ist die Überbauung der Erdgeschoßzone 8 m tiefer als die in den dar- über liegenden Geschossen. Im Bereich des Nahversorgers auf der Ostseite ist ein gemeinsamer Innenhof erst über der Erdgeschosszone geplant. Eine Durchlässigkeit der Blöcke ist gewährleistet trotz Blockrandbebauung zur Rheinstraße.

#### Bürger/-in:

Welche weiteren Geschäfte sind neben dem Nahversorger in der Römerstraße noch vorgesehen?

#### **Antwort:**

Im städtebaulichen Vorentwurf wurden Nutzungsmöglichkeiten vorgeschlagen, allerdings ist eine Festsetzung konkreter Nutzer / Betreiber im Bebauungsplan nicht möglich.

# Bürger/-in:

Warum haben die eingefügten Neubauten westlich der Römerstraße so eine geringe Tiefe? Wäre es nicht besser, diese zugunsten einer Verringerung der Geschossflächenzahl zu erhöhen?

#### Antwort:

Die geringe Tiefe der Neubauten resultiert einerseits aus der notwendigen Belichtung der Bestandsgebäude und andererseits aus dem Erhalt der Bestandsbäume entlang der Römerstraße. Eine größere Gebäudetiefe führt nicht zu einer Verringerung der Geschossflächenzahl. Eine größere Gebäudetiefe führt nicht zu einer Vertiefung der GFZ.

#### Bürger/-in:

Der Komplex des Nahversorgers ist sehr wuchtig. Die Gebäudekante liegt 9 m näher an der Gehwegkante als die derzeitige Bebauung. Es erfolgt damit eine starke Nachverdichtung.

#### Bürger/-in:

Insgesamt entsteht eine zu starke Nachverdichtung. Die Gebäude werden zu massiv und wuchtig.

# Bürger/-in:

Die Verdichtung führt zur Vereinheitlichung des Stadtteils und zum Verlust der Vielfalt. Werden künftig alle Fassaden gleich aussehen?

#### **Antwort:**

Der Bebauungsplan regelt nicht die Gestaltung der Gebäude. Gestaltungsfragen werden im späteren Bauantragsverfahren thematisiert. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen. Die Bauherren werden mehrere Architekten beauftragen.

Bisher gibt es keine Vielfalt der Bestandsgebäude. Es existiert nur ein 3-geschossiger Gebäudetyp mit Satteldach. Daher wurde auch entschieden die Ostseite neu zu bauen.

#### Bürger/-in:

Welche Höhe werden die Gebäude entlang der Römerstraße haben?

#### **Antwort:**

Den Maßstab für die Gebäudehöhe bildet die Giebelhöhe der Bestandsgebäude. Es ist an drei Stellen im Bereich der Parkterrasse eine 5-geschossige Bebauung vorgesehen, ansonsten erfolgt eine 3- und 4- geschossige Bebauung.

# Bürger/-in:

Sind bei den Bestandsgebäuden Balkone möglich?

#### Antwort:

Es gibt eine Festsetzung im Bebauungsplanvorentwurf, wonach Balkone zu den Innenseiten der Höfe zulässig sind.

#### Bürger/-in:

Warum werden die Vorgaben des Masterplans im städtebaulichen Vorentwurf bzw. im Bebauungsplanvorentwurf so massiv überschritten?

#### **Antwort**

Die Geschossflächenzahl bezieht sich auf die jeweiligen Baufelder / -grundstücke. Die Größe der Baufelder wurde durch den Erhalt der Bestandsbäume und der Gewährleistung der Durchlässigkeit zur Kirschgartenstraße reduziert. Der Masterplan grenzt die Flächen noch ohne Verkehrsflächen ab. Im Bebauungsplanvorentwurf sind die Verkehrsflächen allerdings abzubilden, was zu einer Reduzierung der Baufläche führt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollen die Baufelder optimal genutzt werden.

# Bürger/-in:

Was ist das Bündnis für Konversion und wie werden die Baufelder entwickelt? Wie ist der Zusammenhang zwischen den Wohngruppen und dem Bebauungsplanvorentwurf?

#### Antwort:

Die Beteiligten des Bündnisses für Konversion sind bekannt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Sie kaufen und entwickeln die Flächen gemeinsam. Zum Offenlagebeschluss soll die Fläche der Wohnbaugruppen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Hierzu erfolgt ein gesonderter Gemeinderatsbeschluss.

# Bürger/-in:

Wie weit geht die 5-Geschossigkeit im Bereich Röblingstraße / Rheinstraße?

#### Antwort:

Die 5-geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude.

#### Bürger/-in:

Was bedeutet die 9 m-Flucht?

#### Antwort:

Die Gebäude rücken um 9 m im Vergleich zum Bestand an die Kirschgartenstraße heran. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Straßenquerschnitte dargestellt.

#### Bürger/-in:

Durch das Heranziehen der Giebel als Gebäudehöhe werden 2 zusätzliche Geschosse ermöglicht.

#### Bürger/-in:

Es ist ein großes Manko, dass zu der heutigen Veranstaltung das Modell nicht zur Verfügung steht. Die 2 Gebäude östlich und westlich der Römerstraße /Ecke Rheinstraße sind zu massiv und architektonisch unattraktiv.

#### Antwort

Gegenüber dem Bürgerpark soll eine neue Stadtteilmitte etabliert werden. Dies rechtfertigt punktuell eine höhere Geschossigkeit mit 5-Geschossen. Eine architektonische Ausgestaltung ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

# Bürger/-in:

Die Bauhütte ist entgegen der Angaben in der Begründung nicht mehr Bestandteil des Bündnisses für Konversion.

#### Antwort:

Die Bauhütte war in der Gründungsphase Mitglied des Bündnisses für Konversion, ist zwischenzeitlich nicht mehr aktiv engagiert, dem Bündnis aber weiterhin freundschaftlich verbunden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

#### Bürger/-in:

Ist es möglich, auf das fünfte Geschoss ein Staffelgeschoss zu bauen?

#### Antwort:

Staffelgeschosse sind mit Ausnahme der 2-geschossigen Reihenhausbebauung entlang der Kirschgartenstraße überall ausgeschlossen.

#### Bürger/-in:

Die Kommunale ist als Mieter des Bündnisses für Konversion in der Begründung nicht namentlich erwähnt.

#### Antwort:

Die Zielsetzungen der Kommunale werden vom Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen vertreten. Sie belegt / kauft keine eigenen Baufelder. Deshalb wird die Kommunale nicht gesondert in der Begründung erwähnt.

#### Bürger/-in:

Die Kubatur von Neubauten sollte, wie bereits im Bürgerforum im Februar 2015 diskutiert, nicht die der Bestandsgebäude überschreiten. Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf weist eine zu hohe Dichte aus.

#### Antwort:

Die Höhe der Bestandgebäude wird nicht überschritten. Die vom Gemeinderat beschlossene Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts macht aus Sicht des Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Wohnbaufläche erforderlich.

# Bürger/-in:

Das Wohnungspolitische Konzept wird nicht in Frage gestellt. Warum müssen die Flächen dafür ausschließlich im Bereich MTV-Nord vorgesehen werden und nicht zum Beispiel im Bereich Sickingenplatz eine höhere Dichte angenommen werden?

#### **NUTZUNGEN:**

# Bürger/-in:

Wie kann sichergestellt werden, dass verschiedenen Wohn- und Lebensformen im Bebauungsplan berücksichtigt werden?

#### Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplans lässt sich keine Festsetzung von Wohngrößen festsetzen. Ansprechpartner für die Ausgestaltung von besonderen Wohn- und Lebensformen ist das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen.

#### Bürger/-in:

Wie soll die Durchmischung der zukünftigen Bevölkerung erfolgen?

#### **Antwort**:

Die Durchmischung der Bevölkerung ist Gegenstand des Wohnungspolitischen Konzepts.

# Bürger/-in:

Warum sind die Wohngruppen auf einen Bereich konzentriert und warum sieht deren Konzept anders aus als der Rest von MTV-Nord?

#### **Antwort:**

Die Wohngruppen beabsichtigen gemeinsame Nutzungen und konzentrieren sich deshalb auf eigenen Wunsch auf eine bestimmte Baufläche. Das städtebauliche Konzept ist für die Wohngruppen noch nicht fertig gestellt. Der städtebauliche Vorentwurf und der Bebauungsplanvorentwurf zeigen daher die derzeitige Bestandssituation in den Plänen. Alle Wohngruppen haben unterschiedliche Zielsetzungen. Hagebutze zum Beispiel strebt einen Mietpreis zwischen 5 bis 7 €/ m² an. Andere Gruppen haben andere Zielsetzungen, durch die insgesamt eine soziale Mischung gewährleistet wird.

#### FLIESSENDER UND RUHENDER VERKEHR:

# Bürger/-in:

Richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Anzahl der Wohneinheiten?

#### Antwort:

Die oberirdischen Stellplätze werden auf den Grundstücken abgebildet. Die restlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Dadurch ist eine flexiblere Festsetzung der Stellplätze möglich. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

#### Bürger/-in:

Wo sind Querungsmöglichkeiten über die Römerstraße vorgesehen?

#### Antwort:

Neben den 2 bereits bestehenden Querungen in Höhe der Feuerbach- und Rheinstraße ist eine neue Querungsmöglichkeit im Bereich der Columbusstraße vorgesehen.

# Bürger/-in:

Wie viele Stellplätze sind für den Nahversorger geplant? Gibt es eine Tiefgarage? Wie erfolgt die Zu- und Abfahrt?

#### Antwort:

Es sind circa 30 im Erdgeschoss des Gebäudes integrierte Stellplätze vorgesehen, um die Bewohner der Kirschgartenstraße vor Lärmimmissionen zu schützen sowie eine Tiefgarage. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die nördlich des Nahversorgers geplante Straße, über die Römerstraße oder über die Kirschgartenstraße und Rheinstraße.

#### Bürger/-in:

Wo sind öffentliche Parkplätze und wo sind private Stellplätze ausgewiesen?

#### Antwort:

Die privaten Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken und sind über die Wohnwege erschlossen. Die oberirdischen Stellplätze sind im Bestand festgesetzt. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind in die Gebäude integriert. Die Zu- und Abfahrtsbereiche sind im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzt.

#### Bürger/-in:

Gibt es eine Aussage zum Parkplatz östlich der Chapel?

# Antwort:

Bisher ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Es gibt zurzeit keine näheren Aussagen zu einer künftigen Nutzung.

#### Bürger/-in:

Wo sind die Fahrradstellplätze des Nahversorgers vorgesehen?

#### Antwort

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht bislang keine Ausweisung von Fahrradabstellplätzen vor

Der städtebauliche Vorentwurf sieht Fahrradabstellplätze für den privaten Bereich innerhalb der Gebäude und öffentliche Fahrradabstellplätze im öffentlichen Raum vor.

#### Bürger/-in:

Das Verkehrskonzept widerspricht der Konzeption der Stadtteilmitte mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität. Die vorgesehene Verkehrsführung ermöglicht Schleichwege durch die Wohngebiete bei Überlastung der Römerstraße. Die Fahrradtrasse sieht keine direkte Führung vor und benachteiligt somit den Fahrradfahrer.

#### Antwort.

Die Rheinstraße hat für die Erschließung der Südstadt eine Bedeutung, sie ist auch erforderlich für die Erschließung der Campbell-Fläche und MTV-Nord. Für die Stadtteilmitte ist eine 12m breite Parkterrasse vorgesehen, wo die Fußgänger genügend Platz und Bewegungsfläche haben, mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Es gibt drei Varianten für die Führung der Fahrradtrasse (Fahrradachse wird auf Straße mitgeführt / Fahrradachse wird auf vorhandenem Radweg geführt / Fahrradtrasse nördlich der Sportfläche und dann parallel zur Elsa-Brändström-Straße).

# Bürger/-in:

Wie wird die Schule erschlossen? Wo befinden sich die Stellplätze für die Schule? **Antwort:** 

Die KfZ-Erschließung erfolgt über die Columbusstraße. Die Stellplätze der Schule sind über die Elsa-Brändström-Straße erschlossen. Der Bus wird über die Römerstraße in die Rheinstraße geführt. Die Busführung wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Bürger/-in

Wie erfolgt die Umsetzung des Masterplan Klimaschutz für diesen Bereich? Gibt es zum Beispiel Tempo-Limits oder die Förderung von Radverkehr? Der Verkehr im Bereich der Stadtterrassen wird stark zunehmen.

#### Antwort:

Im Bereich der Stadtterrassen wird von 3.000 Fahrzeugen pro Tag ausgegangen. Durch eine besondere Fahrradtrasse soll der Bereich für den Fahrradverkehr attraktiver gestaltet werden. Die Wohnwege sollen den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereichs erhalten, ansonsten gilt überwiegend Tempo 30. Die Regelung von Tempolimits erfolgt nicht über den Bebauungsplan.

# Bürger/-in:

Können die privaten Wohnstraßen westlich und östlich der Römerstraße mit dem Fahrrad befahren werden?

# Antwort:

Die privaten Wohnwege sind für die Anwohner mit dem Auto im "rechts rein-/rechts raus"-Modus befahrbar.

Die Wohnwege sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Das Fahrrecht für den PKW bezieht sich auf die Anlieger. Das Fahrrecht für das Fahrrad und das Gehrecht bezieht sich auf die Allgemeinheit.

#### Bürger/-in:

Südlich der Chapel sollte bezüglich Fahrradfahrer und Autofahrer kein Fahrrecht für die Allgemeinheit zulässig sein. Es sollte nur ein Gehrecht für die Allgemeinheit zugelassen werden.

#### Antwort:

Es ist lediglich ein Gehweg für die Allgemeinheit eingeräumt. Das Fahrrecht ist beschränkt auf die Anlieferung der Chapel.

# Bürger/-in:

Wird aufgrund der geplanten Anbindung der Wohnwege im "rechts rein-/rechts raus" - Modus an die Römerstraße der Verkehr in der Kirschgartenstraße zunehmen?

#### **Antwort:**

Es ist von einer moderaten Erhöhung des Verkehrs auf der Kirschgartenstraße auszugehen.

Die verkehrliche Belastung der Kirschgartenstraße hat sich im Vergleich zum Masterplan verbessert. Dieser ging noch davon aus, dass die Wohnwege nicht an direkt an die Römerstraße angebunden werden sollten und somit die gesamte Abwicklung über die Kirschgartenstraße erfolgen sollte.

# **UMWELT / GRÜN- UND FREIFLÄCHEN:**

# Bürger/-in:

Wie soll die Biotopvernetzung zwischen Kirschgarten- und Römerstraße erfolgen? **Antwort:** 

Es wird auf den Masterplan verwiesen. Im Planbereich soll eine städtische Entwicklung von Wohngebieten erfolgen. Der Bedarf an nutzbarem Freiraum soll über die Schaffung von Grünflächen im öffentlichen Raum (Parkterrasse, Römerstraße, Fläche nördlich der ehemaligen High-School, Bürgerpark) gedeckt werden. Hinzu kommt die große Qualität der privaten Freiräume (Innenhöfe, Spielinseln entlang der Elsa-Brändström-Straße).

# Bürger/-in:

Wie ist die Gestaltung des geplanten Mittelstreifens auf der Römerstraße vorgesehen? **Antwort:** 

Die Gestaltung des Mittelstreifens steht noch nicht fest. Es soll ein 1m breiter, nicht überfahrbarer Mittelstreifen werden.

#### Bürger/-in:

Die öffentliche Parkfläche südlich der Chapel könnte attraktiv und ansprechbar gestaltet werden und Flächen für fehlende öffentliche Spielplätze nördlich der Rheinstraße darstellen.

#### **Antwort:**

Die notwendige Größe der Fläche für öffentliche Spielplätze ist noch nicht quantifiziert worden. Dies erfolgt im weiteren Verfahren.

Die öffentlichen Grünflächen sind für die Südstadt insgesamt zu betrachten. Es wird zum einen eine öffentliche Grünfläche nördlich der Schule hergestellt, ebenfalls sind großzügige öffentliche Freiräume an der Römer- und Rheinstraße (Parkterrasse) vorgesehen, es sind aber auch die angrenzenden Flächen wie zum Beispiel die südlich der Rheinstraße angrenzende Parkfläche zu berücksichtigen, sowie die bestehenden Spiel- und Freiflächen im Umfeld der Konversionsfläche. Hinzu kommt, dass innerhalb der privaten Grünflächen auch private Spielbereiche hergestellt werden müssen.

# Bürger/-in

Wie wird mit dem Thema Baumerhalt umgegangen?

#### Antwort:

Im Vorentwurf wird unter zu erhaltenen und geplanten Bäumen unterschieden. Dabei wird die Gesamtbilanz des derzeitigen Baumbestandes abgebildet.

Die Bäume, die nicht erhalten bleiben können, werden in gleicher Anzahl und bestimmter Qualität ersetzt. Es erfolgt somit ein quantitativer Baumerhalt. Der Schwerpunkt des Baumerhaltes liegt auf den Außenseiten der Wohnquartiere, was zum Beispiel zur Veränderung des Städtebaus im Bereich der Kirschgartenstraße geführt hat.

Heidelberg, den 05. August 2015

Protokoll: Stadtplanungsamt

Darüber hinaus wurden die Planunterlagen vom 23. Juli 2015 bis einschließlich 28. August 2015 im Internet veröffentlicht und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

| Nr. | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema   |
|-----|--|--|---|
| 1.0 | Bürgerin, Mail vom 13.08.2015 - Lindenmeyer  | -  |   |
|     | ausreichend Anzahl von Fahrradparkplätze im öffentlichen Bereich als auch vor den privaten Häusern schaffen, barrierefreie, sichere Fahrradparkplätze für E-Bikes (gegebenenfalls Fahrradgaragen)            | Der städtebauliche Vorentwurf macht Vorschläge zu Standorten von Fahrradabstellplätzen sowohl für den privaten Bereich innerhalb der Gebäude und als auch im öffentliche Raum. Lage und Anzahl werden in der Ausbauplanung festgelegt. Fahrradabstellmöglichkeiten auf privaten Grundstücken sind nach Landesbauordnung zu schaffen. Innerhalb des Bebauungsplanes sind textliche Festsetzungen für Fahrradabstellplätze ergänzt worden. Eine Prüfung der Anzahl erfolgt im Bauantragsverfahren. | Verkehr Rad – Stell-<br>platzflächen öffentlich<br>und privat |
|     | Ladestation-Plätze für E-Bikes und E-Cars bei den Schulen/ Nahversorger/ Park, Car-Sharing Parkplätze in ausreichender Anzahl  | ren Verfahren berücksichtigt.  Die Festsetzung von Carsharing-Plätzen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverefahrens. Carsharingplätze werden in Zusammenarbeit mit dem Carsharing-Betreiber hinsichtlich Lage und Anzahl erarbeitet.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Verkehr Pkw / Rad –<br>Ladestationen Elektro-<br>mobilität    |
|     | Müllsammelstellen für Müllcontainer mit Sichtschutz statt separate Mülltonne je Hauseinheit  | Es wird eine gestalterische Vorschrift unter dem Punkt örtliche Bauvorschriften aufgenommen.  Dem Hinweis wird gefolgt   | Infrastruktur / Gestal-<br>tung - Müllsammelstel-<br>len      |
|     | Wasserspielplatz einrichten für Kinder und Erholungssuchende mit Bänken und Bäumen sowie eine Eisdiele in der Nähe, kanalisierten Rohrbach offen legten und diesen nach Möglichkeit im südlichen Teil nutzen | Im Nordosten wird ein Spielplatz in Form einer bewegten Landschaft hergestellt. Die Auswahl zur Art der Spielgeräte bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die Errichtung einer Eisdiele kann planungsrechtlich nicht festgeschrieben werden. Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gastronomiebetrieben sind an der Römers- und an der Rheinstraße geschaffen. Ein Anschluss an den kanalisierten Rohrbach hat keine Realisierungschancen.  Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.                 | Öffentlicher Raum -<br>Spielplätze                            |

| Nr. | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema   |
|-----|---|---|---|
|     | Innenhofblöcke öffnen sowie Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen für ein besseres Kleinklima             | Die Blockinnenhöfe haben alle Öffnungen und sind nicht komplett geschlossen. Den Bauherren bleibt es unbenommen, ihre Fassaden zu begrünen. Der Erhalt von Bäumen sowie Neupflanzungen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Zusätzlich sollen Dachbegrünungen das Kleinklima verbessern.  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.   | Bebauung / Struktur – offene, begrünte Innenhöfe                        |
|     | Römerstraße – längere, separate Querungszeiten an den Ampeln für Fußgänger und Radfahrer                  | Die Länge von Ampelzeiten wird nicht über den Bebauungsplan geregelt und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Zielsetzung im Rahmen des Masterplans war, es sollen zusätzliche Fußgängerquerungen geschaffen sowie die bestehenden so überarbeitet werden, dass eine komfortable Querung möglich ist und die Römerstraße in ihrer Trennwirkung reduziert wird. Dies wurde auch nach gutachterlicher Erarbeitung des beauftragten Büros PTV im Masterplan Südstadt festgelegt.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  | Verkehr / Fußgänger –<br>längere separate Que-<br>rungszeiten an Ampeln |
|     | statt Ampeln sollten Fuß- / Radbrücken, insbesondere vom Park zur Chapel / Nahversorger vorgesehen werden | Fuß- und Radbrücken sind insbesondere in behindertengerechten Form nur als sehr aufwändige Bauwerke umsetzbar, die gegenüber ebenerdigen lichtsignalgesteuerten Querungen keine weitergehenden Vorteile bringen. Es sollen zusätzliche Fußgängerquerungen geschaffen sowie die bestehenden so überarbeitet werden, dass eine komfortable Querung möglich ist und die Römerstraße in ihrer Trennwirkung reduziert. Dies wurde auch nach gutachterlicher Erarbeitung des beauftragten Büros PTV im Masterplan Südstadt festgelegt und bereits in mehreren Bürgerforen diskutiert. Eine Brücke ist nicht sinnvoll. | Verkehr / Fußgänger –<br>Brücken statt Ampeln                           |
| 2.0 | Bürgerin, Mail vom 16.08.2015 – Kleinmann   |   |   |
|     | Der Stadtpark / Stadtteilmitte wird begrüßt.  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Öffentlicher Raum –<br>pro Park   |
|     | Verknüpfung der grünen Inseln (Park) mit autoarmen Verkehrswegen  | Untergeordnete Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebildet.   | Verkehr Pkw – auto-<br>arme Verkehrswege                                |
|     |   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |   |

| Nr. | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema  |
|-----|---|--|--|
|     | Fußgängerzone entlang der Rheinstraße mit Einzelhandel und Gastronomie als auch dem geplanten Park würde durch eine hohe Aufenthaltsqualität zum entspannten Verweilen in Cafés und einem vielfältigen Einkaufserlebnis einladen.   | 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 sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.  Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.   | Verkehr Pkw / Rad,<br>Fuß – Fußgängerzone<br>entlang Rheinstraße |
|     | Schaffung eines eigenständigen Zugangs zum Gewerbegebiet MTV Süd durch eine zusätzliche Linksabbiegespur auf der Römerstraße zwischen Saarstraße und Rheinstraße. Zusätzlich müssen versenkbare Poller in der Zengerstraße zwischen Rheinstraße und Edisonstraße die Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs erzwingen. Um eine möglichst autofreie Rheinstraße zu erreichen, könnte ebenfalls eine geringfügige Änderung der Bus- und Radroute in Erwägung gezogen werden. | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.  Das Verkehrsnetz für die Konversionsfläche Südstadt wurde mit dem Masterplan beschlossen. Punktuell können Anpassungen gemacht werden, sich durch die Konkretisierung der Planung ergeben. An der grundsätzlichen Netzstruktur kann nicht mehr verändert werden, Beispielsweise hat die Überarbeitung gezeigt, dass die Anbindung der Wohnwege von Elsa-Brändström-Straße und Kirschgartenstraße als Durchgangsstraßen geeigneter sind, als durch Stichstraßen. Deshalb ändert sich jedoch nicht die Erschließungsstruktur. Ausnahme bildet die Führung der Radroute, da wurde nach Beschluss des Masterplans ein der Zwischenbau des H-Gebäudes unter Denkmalschutz gestellt. In dem Fall kann die Radroute nicht wie geplant geführt werden. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung durch Fußgänger, Radfahrer aber auch Autofahrer erforderlich für die Belebung der Stadtteilmitte.  Das Ingenieurbüro PTV hat in einer Untersuchung festgestellt, dass sich die Südstadt nur sehr bedingt als zusammenhängendes autofreies Quartier eignen würde. So ist insbesondere im Westteil keine Schienenanbindung gegeben. Die Infrastruktur ist aufgrund der geringen Verdichtung des Gebietes nicht ausreichend ausgeprägt. Die Straßen im Gebiet müssen | Verkehr Pkw  |

| der Zuwegung der Julius-Springer-Schule und der Erschlie- ßung des Tückwärtigen Teils de Gebietes dienen Aus diesen Gründen wurde von der Einrichtung eines solchen Quartiers aus fachplanerischer Sicht abgesehen. Baublöcke können stellplätzer auf anderen Flächen nachweist. Nach neuer Landesbauordnung ist bei Vorhandensein eines ent- sprechenden Verkehrskonzepts die Reduzierung des Stell- platznachweises auf bis zu Null möglich (LBO §74 sowie Be- gründung zur LBO). Dies muss durch eine Satzung der Ge- meinde bestimmt werden und erfordert einen Verzicht der Be- wohner auf den Besitz von Kfz.  Dem Hinweis wird nicht gefolgt.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Offentlicher Raum – pro Park / Stadtteilmitte / Rheinstraße / Rheinstraße wird begrüßt. In den vorgestellten Ent- würfen und Präsentationen wird eine entspannte Atmo- sphäre impliziert, die zum Verweilen, Flanieren, Unterhal- ten einlädt.  Im Verkehrskonzept dient die Rheinstraße als breite Er- schließungsstraße für MTV-Nord und die Campbell-Flä- chen und bietel Scheichwege bei Überlastung der Rö- merstraße. Eine Stadtteilmitte sollte jedoch mindestens ein stark verkehrsberuhigter Bereich sein. Im Entwurf trennt die Straße jedoch die Mitte. Sei est ein Risiko für die Sicherheit und der Autoverkehr söhr erhebin- dien anderes Konzept, in dem der Bereich der Rhein- straße mit Cafés und Geschäften. Erhofft wird ein anderes Konzept, in dem der Bereich der Rhein- straße wird wird. Wenn die Rheinstraße nicht autofrei dien Anderes Konzept, in dem der Bereich der Ribein- straße wird verkehrsberühigten Erholung und zum Verweilen angeboten wird. Wenn die Rheinstraße ausgewiesen wer- den.  Dem Hinweis wird nicht gefolgt.  | Nr. | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema                                       |
|--|-----|---|---|---|
| 3.0 Bürger, Mail vom 19.08.2015 - Kufner   |     |   | ßung des rückwärtigen Teils des Gebietes dienen. Aus diesen Gründen wurde von der Einrichtung eines solchen Quartiers aus fachplanerischer Sicht abgesehen. Baublöcke können stellplatzfrei gehalten werden, wenn der Bauherr die Stellplätze auf anderen Flächen nachweist. Nach neuer Landesbauordnung ist bei Vorhandensein eines entsprechenden Verkehrskonzepts die Reduzierung des Stellplatznachweises auf bis zu Null möglich (LBO §74 sowie Begründung zur LBO). Dies muss durch eine Satzung der Gemeinde bestimmt werden und erfordert einen Verzicht der Bewohner auf den Besitz von Kfz.   |   |
| Die neue Stadtteilmitte mit dem Park und der angrenzenden Rheinstraße wird begrüßt. In den vorgestellten Entwürfen und Präsentationen wird eine entspannte Atmosphäre impliziert, die zum Verweilen, Flanieren, Unterhalten einlädt.    Im Verkehrskonzept dient die Rheinstraße als breite Erschließungsstraße für MTV-Nord und die Campbell-Flächen und bietet Schleichwege bei Überlastung der Römerstraße. Eine Stadtteilmitte sollte jedoch mindestens ein stark verkehrsberuhigter Bereich sein. Im Entwurf trennt die Straße jedoch die Mitte. Sie ist ein Risiko für die Sicherheit und der Autoverkehr sört erheblich die Atmosphäre mit negativen Auswirkungen auf die Belebung der Rheinstraße mit Cafés und Geschätten. Erhofft wird ein anderes Konzept, in dem der Bereich der Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.  | 2.0 | Dürger Meil vom 10 09 2015 Kufner   | Dem Hinwers wird micht geroigt.   |   |
| Im Verkehrskonzept dient die Rheinstraße als breite Erschließungsstraße für MTV-Nord und die Campbell-Flächen und bietet Schleichwege bei Überlastung der Römerstraße. Eine Stadtteilmitte sollte jedoch mindestens ein stark verkehrsberuhigter Bereich sein. Im Entwurf trennt die Straße jedoch die Mitte. Sie ist ein Risiko für die Sicherheit und der Autoverkehr stört erheblich die Atmosphäre mit negativen Auswirkungen auf die Belebung der Rheinstraße mit Cafés und Geschäften. Erhofft wird ein anderes Konzept, in dem der Bereich der Rheinstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.  Die Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.  Die Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.  Die Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Vutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist. Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In | 0.0 | Die neue Stadtteilmitte mit dem Park und der angrenzenden Rheinstraße wird begrüßt. In den vorgestellten Entwürfen und Präsentationen wird eine entspannte Atmosphäre impliziert, die zum Verweilen, Flanieren, Unterhal-   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | pro Park / Stadtteilmitte                   |
|  |     | Im Verkehrskonzept dient die Rheinstraße als breite Erschließungsstraße für MTV-Nord und die Campbell-Flächen und bietet Schleichwege bei Überlastung der Römerstraße. Eine Stadtteilmitte sollte jedoch mindestens ein stark verkehrsberuhigter Bereich sein. Im Entwurf trennt die Straße jedoch die Mitte. Sie ist ein Risiko für die Sicherheit und der Autoverkehr stört erheblich die Atmosphäre mit negativen Auswirkungen auf die Belebung der Rheinstraße mit Cafés und Geschäften. Erhofft wird ein anderes Konzept, in dem der Bereich der Rheinstraße/Park zur alltäglichen Erholung und zum Verweilen angeboten wird. Wenn die Rheinstraße nicht autofrei wird, sollte zumindest eine Spielstraße ausgewiesen wer- | den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.  Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein. | Fuß – autofreie Rheinstraße, maximal Spiel- |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema  |
|------|---|---|--|
| 1111 | Die Geschoßzahlen sollen nicht mehr als 4 Stockwerke betragen. Der immer wieder laut gewordene Wunsch nach möglichst großer Erhaltung der jetzigen lockeren Bebauung wird überhaupt nicht berücksichtigt.   | Die Bebauung entlang der Kirschgartenstraße wird in Anlehnung an die östlich angrenzende Bestandsbebauung 2-geschossig. Die überwiegende Bebauung wird 3-4-geschossig. Ausnahme stellt der Bereich an der Rheinstraße dar, der punktuell eine 5-geschossige Bebauung erhalten soll, um die "Rheinterrassen" städtebaulich zu betonen. Die Höhe der 5 – geschossigen Gebäude entspricht der heutigen Firsthöhe.  | Bebauungsdichte – nicht mehr als 4 Geschosse   |
|      | Gebäude mit Flachdächern passen überhaupt nicht zu dem lockeren Bebauungsbild der Südstadt. Vorschlagen wird, mehr Giebeldächer einplanen, wie sie zum allergrößten Teil in der Südstadt vorhanden sind. Die Giebeldächer können auch hin und wieder durch begrünte Flachdächer ergänzt werden.   | Pem Hinweis wird nicht gefolgt.  Flachdächer sind heutige gängige Architektursprache. Die Bestandsgebäude sind bereits mit Giebeldächern ausgestattet. Es wird somit eine Mischung von Wohngebäuden mit Sattelund Flachdächern geben. Die Ablesbarkeit von alter und neuer Bebauung wird erleichtert. Weiterhin soll zur Verbesserung des Kleinklimas Dachbegrünung festgesetzt werden. Dies ist nur bei Flachdächern oder leicht geneigten Dächern möglich.  Dem Hinweis wird nicht gefolgt. | Gebäudegestaltung –<br>vorrangig Giebelhäuser  |
|      | Beispielhaft wird auf die gelungene, etwas lockerere Bebauung am Quartier am Turm verwiesen. Diese gute Durchmischung von höheren und niedrigen Gebäuden sollte Vorbild für die Südstadt sein. So kann Wohnraum für unterschiedlich soziale Gruppen mit Grünflächen, Privatgärten und Kinderspielplätzen und einem Gemeinschaftshaus entstehen. | Das Quartier am Turm ist durch 3 bis 5-geschossige Gebäude geprägt. Der Freiflächenanteil dort ist geringer als in diesem Bebauungsplan.  Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Gebäudegestaltung /<br>Bebauungsdichte –<br>"Quartier am Turm" als<br>positives Beispiel |
| 5.0  | Bürger / Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – ohne Namen   |   |  |
|      | Gewünscht wird eine baldige Öffnung der Kasernenfläche, um umwegfrei von der Rheinstraße zum Kirchheimer Loch kommen zu können.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | <b>Verkehr</b> – kurze Wege,<br>Freigabe und Zugang –<br>Eigentum <b>V/20</b>            |
| 6.0  | Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – Graf  Der vorhandene Radweg sollte beibehalten werden. Es fehlt eine gute Beleuchtung und der Schallschutz  | Die Radwegeverbindung entlang der Bahn wird beibehalten.<br>Ein Schallschutz wird zukünftig durch eine Wall-Wand-Kombination entlang der Bahnfläche gewährleistet. Die Beleuchtung des Radweges kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.  | Verkehr Rad – Beibe-<br>haltung Radweg, keine<br>Wegeveränderung                         |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema   |
|------|---|--|---|
|      |   | Dem Hinweis wird gefolgt.  |   |
| 7.0  | Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – Lemme   |  |   |
|      | Öffentliche Bänke sollen "flächendeckend", öffentliche Toiletten an zentralen Orten vorgesehen werden   | Die Möblierung des öffentlichen Raums wird nicht über den Bebauungsplan geregelt.  | Infrastruktur – ausrei-<br>chende Anzahl Bänke<br>und Toiletten |
|      | Doi dor Waganlanung aall an Ballataran und andera /   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  | <b>Verkehr Fuß</b> – Ausbau                                     |
|      | Bei der Wegeplanung soll an Rollatoren und andere / ähnliche Hilfsmittel gedacht werden.  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  | und Führung Wege  |
|      | Die Südstadt soll einen Beitrag für alle Lebensalter leisten.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  | Allgemein - Mehrgene-<br>rationen                               |
| 8.0  | Bürger, Schreiben 28.07.2015 - Greulich, Prävention   |  |   |
|      | Es wird angeregt, frühzeitiger einen Kontakt zwischen Planung, Wohnungsbaugesellschaften und dem Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim herzustel- | Dieser Hinweis ist nicht über einen Bebauungsplan zu regeln.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  | Allgemein – Thema Sicherheit                                    |
|      | len. Thematisch soll der "Schutz vor Wohnungseinbruch bei Neu- und Altbauten" behandelt werden.   | Del Tilliweis wird zur Keilituns genommen.   |   |
| 9.0  | Bürger / Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – ohne Namen   |  |   |
|      | Es fehlen die zeitlichen Eckdaten zur Realisierung von MTV Nord sowie der gesamten Konversionsplanung.  | Die Regelung der zeitlichen Eckdaten für eine Realisierung wird nicht über den Bebauungsplan geregelt.   | Allgemein – Zeitachsen  |
|      |   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |   |
|      | Es wird die Frage gestellt, wann die Flächen für Eigentumswohnungen / Häuser freigegeben werden und wer die Bauträger sind.                                   | Die Bauträger sind die im Bündnis für Konversion zusammengeschlossenen Wohnungsgesellschaften Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg sowie die Heidelberger Volksbank und die Volksbank Kurpfalz H+G Bank zusammengeschlossen. | Allgemein – Vermarktung Wohneigentum                            |
|      |   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |   |
| 10.0 | Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – Severin   |  |   |
|      | Es wird angeregt, die Gehwege für Menschen mit Rollatoren, Rollstühlen und Kinderwagen gut befahrbar / begehbar auszugestalten.                               | Über den Bebauungsplan ist die Ausgestaltung der Gehwege nicht möglich.  | Verkehr Fuß – Ausbau<br>Gehwege                                 |
|      | -   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |   |
|      | Es wird angeregt, Haltestellen zu überdachen.   | Über den Bebauungsplan ist die Ausgestaltung der Haltestellen nicht möglich.   | Infrastruktur - Halte-<br>stellen                               |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema                                       |
|------|---|--|---|
|      |   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |   |
|      | Es wird angeregt, barrierefreie Wohnungen im Niedrig-<br>preisbereich anzubieten.   | Über den Bebauungsplan ist die Preisgestaltung der zu vermietenden Wohnungen nicht möglich. Das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen ist mit Gemeinratsbeschluss vom 10. April 2014 daran gebunden, das Wohnungspolitische Konzept umzusetzen, indem ein Großteil der Fläche als preisgünstigen Wohnraum geschaffen wird. | Allgemein – Vermark-<br>tung Wohneigentum   |
|      |   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |   |
| 11.0 | Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – Pottel  |  |   |
|      | Der Anlieferverkehr für den Nahversorger soll über die Römer- und Rheinstraße und nicht über die Kirschgartenstraße erfolgen.         | Grundsätzlich ist die Anlieferung für den Nahversorger über die öffentliche Straße nördlich des Nahversorgers vorgesehen. Eine direkte Anlieferung über die Römerstraße ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.   | Verkehr Lkw – Anliefe-<br>rung Nahversorger |
|      |   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |   |
|      | Die Kirschgartenstraße soll als Tempo-30-Zone oder Spielstraße ausgewiesen werden.  | Grundsätzlich ist für die Kirschgartenstraße eine Tempo-30 Zone vorgesehen.  | Verkehr Pkw – Kirsch-<br>gartenstraße       |
|      |   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |   |
| 12.0 | Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – Zacharias   |  |   |
|      | Der Anlieferverkehr für den Nahversorger soll über die<br>Römer- und Rheinstraße und nicht über die Kirschgarten-<br>straße erfolgen. | Grundsätzlich ist die Anlieferung für den Nahversorger über die öffentliche Straße nördlich des Nahversorgers vorgesehen. Eine direkte Anlieferung über die Römerstraße ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.   | Verkehr Lkw – Anlieferung Nahversorger      |
|      |   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |   |
|      | Die Kirschgartenstraße soll als Tempo-30-Zone oder Spielstraße ausgewiesen werden.  | Grundsätzlich ist für die Kirschgartenstraße eine Tempo-30 Zone vorgesehen.  | Verkehr Pkw – Kirschgartenstraße            |
|      |   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |   |
| 13.0 | Bürger, Vordruck 28.07.2015 – Unterferger   |  |   |
|      | Durch das gesamte Gebiet soll statt einer Buslinie eine Straßenbahn geführt werden.   | Der Verlauf der Straßenbahn erfolgt bereits über die Rohrbacher Straße.  | Verkehr ÖPNV – Stra-<br>ßenbahn statt Bus   |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema   |
|------|--|--|---|
|      |  | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.  |   |
|      | An der Ecke Römer-/Rheinstraße soll keine fünfgeschossige Bebauung entstehen.  | Der Bereich an der Rheinstraße soll punktuell eine 5-geschossige Bebauung erhalten, um die "Rheinterrassen" städtebaulich zu betonen. Die Höhe der 5 – geschossigen Gebäude entspricht der heutigen Firsthöhe der vorhandenen Bebauung.  | Bebauungsdichte –<br>nicht mehr als 4 Ge-<br>schosse "Nahversorger-<br>block" |
|      |  | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.  |   |
| 14.0 | U - 1  |  |   |
|      | Die Bebauungsdichte ist zu hoch. Auf der Konversionsfläche findet eine ungleichmäßige Verteilung statt. Gefordert wird eine kleinzellige Verteilung.   | Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die Bebauung entlang der Kirschgartenstraße wird in Anlehnung an die östlich angrenzende Bestandsbebauung 2-geschossig. Die überwiegende Bebauung wird 3-4-geschossig. Ausnahme stellt der Bereich an der Rheinstraße dar, der punktuell eine 5-geschossige Bebauung erhalten soll, um die "Rheinterrassen" städtebaulich zu betonen. Die Höhe der 5 – geschossigen Gebäude erfolgt in Anlehnung der Firsthöhe der Bestandsgebäude. | Bebauungsdichte – zu<br>hoch, gleichmäßige Ver-<br>teilung                    |
|      | Die Bäume sind zu erhalten.  | Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es, den erhaltenswerten Baumbestand soweit mit dem städtebaulichen-freiraumplanerischen Konzept sowie mit den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingen vereinbar, zu erhalten. Bäume, die nicht erhalten werden können, werden ersetzt.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Bäume erhalten  |
|      | Die Verkehrsplanung ist intransparent.   | Die Verkehrsplanung wurde bereits in mehreren Bürgerbeteiligungen diskutiert.  Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Verkehr – Planungsver-<br>mittlung  |
| 15.0 | Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – Baisch   |  | <u> </u>  |
| 10.0 | Das Wohnflächenkonzept mit den 700 Wohnungen sollte überdacht werden. Es sollte an anderer Stelle behutsam nachverdichtet werden. Es wird ein großer Unmut unter den "Alt-Südstädtern" wahrgenommen. | Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die Bebauung entlang der Kirschgartenstraße wird in Anlehnung an die östlich angrenzende Bestandsbebauung 2-geschossig. Die überwiegende Bebauung wird 3-4-geschossig. Ausnahme stellt der Bereich an der   | Bebauungsdichte – zu<br>viele Wohnungen<br>Nahversorgerblock" zu<br>hoch      |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)               | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema                                     |
|------|--|---|---|
|      | Die Geschosshöhe in der Ecke Rheinstraße / Kirschgar-    | Rheinstraße dar, der punktuell eine 5-geschossige Bebauung  | 11101110                                  |
|      | tenstraße ist viel zu hoch.                              | erhalten soll, um die "Rheinterrassen" städtebaulich zu beto-   |   |
|      |  | nen. Die Höhe der 5 – geschossigen Gebäude erfolgt in An-   |   |
|      |  | lehnung an die Firsthöhe der Bestandsgebäude.   |   |
|      |  | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.   |   |
| 16.0 | Bürger / Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – ohne Namen      |   |   |
|      | Die Pläne sollen zusammen mit dem Modell vorgestellt     | Das Modell wird während der öffentlichen Auslegung ausge-   | Veranstaltung - Prä-                      |
|      | werden.  | stellt.   | sentation                                 |
|      |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |   |
|      | Die Fragen sollten direkt, ohne sie zu sammeln, beant-   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Veranstaltung - Verfah-                   |
|      | wortet werden.   |   | ren                                       |
| 17.0 | Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – Röper                    | T   |   |
|      | Der Nahversorger-Block ist zu massiv.                    | Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der   | Bebauungsdichte –                         |
|      |  | Mehrfachbeauftragung an. Die komplette Erdgeschossüber-   | "Nahversorgerblock" zu                    |
|      |  | bauung ist notwendig, um die geplante Nutzung eines Nahversorgers unterzubringen. Die westliche Baulinie an der | hoch                                      |
|      |  | Kirschgartenstraße wurde um 2 m zurückgenommen und die  |   |
|      |  | Bebauung an der Kirschgartenstraße auf 3 Geschosse redu-  |   |
|      |  | ziert. Dadurch hat sich die Bebauung im nördlichen Teil des   |   |
|      |  | Baublocks auf 3-4 Geschosse verändert.  |   |
|      |  | Dem Hinweis wurde gefolgt.  |   |
|      | Der Bereich an der nördlichen Kirschgartenstraße ist gut |   | Bebauungsdichte –                         |
|      | strukturiert   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | nördliche Kirschgarten-<br>straße ist gut |
|      | Die Durchmischung bei der Nutzung ist nicht gewährleis-  | Eine Durchmischung ist durch die entsprechenden Nutzungs-   | Nutzungsmischung –                        |
|      | tet.   | festsetzungen gewährleistet.  | Umsetzung fraglich                        |
|      |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |   |
|      | Die Durchlässigkeit der Blockrandbebauung könnte ver-    | Die Blockeninnenhöfe haben alle Öffnungen und sind nicht  | Bebauung / Struktur –                     |
|      | bessert werden.  | komplett geschlossen. Die Blöcke sind aus Lärmschutzgrün-   | offene Blockränder                        |
|      |  | den zu Lärmquellen geschlossen.   |   |
|      |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |   |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema  |
|------|---|--|--|
| 18.0 | Bürger, Vordruck 28.07.2015 – Kraus   |  |  |
|      | Der Nahversorger-Block ist zu massiv.   | Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die komplette Erdgeschossüberbauung ist notwendig, um die geplante Nutzung eines Nahversorgers unterzubringen. Die westliche Baulinie an der Kirschgartenstraße wurde um 2 m zurückgenommen und die Bebauung an der Kirschgartenstraße auf 3 Geschosse reduziert. Dadurch hat sich die Bebauung im nördlichen Teil des Baublocks auf 3-4 Geschosse verändert.  Dem Hinweis wurde gefolgt.                                 | Bebauungsdichte –<br>"Nahversorgerblock" zu<br>hoch  |
| 19.0 | Bürgerin, Vordruck 28.07.2015 – Ioannidou   |  |  |
| 19.0 | Es ist nicht ersichtlich, wie groß (Breite) die Grundstücke werden. Bei schmalen Grundstücken wird das Straßenbild vielfältiger ausfallen. Liegen zur Grundstücksauftei-  | Eine Grundstücksaufteilung erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.  | Architektur – schmale<br>Grundstücke   |
|      | lung Planungen vor und wer teilt die Grundstücke auf?   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |  |
| 20.0 | Bürger, Vordruck 28.07.2015 – Armbruster  Die turmartige Bebauung an der Rheinstraße beidseits der Römerstraße bilden eine massive Abgrenzung zum Park.  Vorgeschlagen wird, die Südriegel herunter und die Nordriegel höher zu zonen, was zu einer besseren Besonnung beitragen würde. Die Bebauung würde terrassenförmig zu einem zentralen Bereich aufsteigen. | Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die Bebauung entlang der Kirschgartenstraße wird in Anlehnung an die östlich angrenzende Bestandsbebauung 2-geschossig. Die überwiegende Bebauung wird 3-4-geschossig. Ausnahme stellt der Bereich an der Rheinstraße dar, der punktuell eine 5-geschossige Bebauung erhalten soll, um die "Rheinterrassen" städtebaulich zu betonen. Die Höhe der 5 – geschossigen Gebäude entspricht der Firsthöhe der Bestandsgebäude. | Bebauungsdichte – entlang Rheinstraße zu hoch - sollte von den Rän- dern zur Mitte ansteigen |
|      | Die Gebäudeflucht entlang der Römerstraße sollte stär-<br>ker variiert werden.  | Der Entwurf sieht sowohl Vor- und Rücksprünge als auch unterschiedliche Gebäudehöhen entlang der Römerstraße vor.  Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Architektur – mehr Ge-<br>bäudeversprünge in ent-<br>lang der Römerstraße                    |
|      | Der Bürgerwille sollte in Bezug auf Nachverdichtung, Flachdächer und Formensprache beachtet werden.   | Die Bürger wurden im Rahmen mehrerer Bürgerforen beteiligt. Entlang der Parkterrasse wurde zum einen die Höfe vergrößert, dadurch dass die Erdgeschossbereiche verschmälert wurden und zur Kirschgartenstraße wurde die 4-geschossige  | Allgemein – Bürgerwille  |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema  |
|------|--|---|--|
|      | ,  | Bebauung auf 3 Geschosse verringert, jedoch im nördlichen   |  |
|      |  | Teil des Baublocks die Geschossigkeit punktuell erhöht.   |  |
|      |  |   |  |
|      |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |  |
| 21.0 | Bürgerin, Mail vom 28.08.2015 - Köhler   |   |  |
|      | Der Stadtpark / Stadtteilmitte wird begrüßt.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Öffentlicher Raum –<br>pro Park  |
|      | Die Rheinstraße mit Einzelhandel und Gastronomie sollte autofrei, zumindest autoarm ausgestaltet werden.   | 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 sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.  Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.  Dem Hinweis wird nicht gefolgt. | Verkehr Pkw / Rad,<br>Fuß – Rheinstraße au-<br>tofrei / -arm                     |
| 22.0 | Bürgerin, Mail vom 28.08.2015 - Schacht  | Deni i iniweis wird nicht geroigt.  |  |
| 22.0 | Die neue Stadtteilmitte mit dem Park und der angrenzenden Rheinstraße wird begrüßt. In den vorgestellten Entwürfen und Präsentationen wird eine entspannte Atmosphäre impliziert, die zum Verweilen, Flanieren, Unterhalten einlädt.   | Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  | Öffentlicher Raum –<br>pro Park / Stadtteilmitte<br>/ Rheinstraße                |
|      | Im Verkehrskonzept dient die Rheinstraße als breite Erschließungsstraße für MTV-Nord und die Campbell-Flächen und bietet Schleichwege bei Überlastung der Römerstraße. Eine Stadtteilmitte ist sollte jedoch mindestens ein stark verkehrsberuhigter Bereich sein. Im Entwurf trennt die Straße jedoch die Mitte. Sie ist ein Risiko für die Sicherheit und der Autoverkehr stört erheblich die Atmosphäre mit negativen Auswirkungen auf die Belebung der Rheinstraße mit Cafés und Geschäften. Erhofft | Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.   | Verkehr Pkw / Rad,<br>Fuß – autofreie Rhein-<br>straße, maximal Spiel-<br>straße |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema  |
|------|--|---|--|
| 1411 | wird ein anderes Konzept, in dem der Bereich der Rhein-<br>straße/Park zur alltäglichen Erholung und zum Verweilen   | Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vor-  | moma   |
|      | angeboten wird. Wenn die Rheinstraße nicht autofrei  | gesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von   |  |
|      | wird, sollte zumindest eine Spielstraße ausgewiesen wer-   | 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m   |  |
|      | den.   | gewährleistet sein.   |  |
|      |  | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.   |  |
| 23.0 | Bürgerin, Mail vom 28.08.2015 - Birke  |   |  |
|      | Der Stadtpark / Stadtteilmitte wird begrüßt.   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Öffentlicher Raum –  |
|      |  |   | pro Park   |
|      | Es wird der Wunsch nach einer belebten Rheinstraße mit Cafés und Geschäften geäußert, zugleich auch Ruhe vor Autos und freie Bewegungsmöglichkeiten. Die Rheinstraße würde als Vorfahrtsstraße die neue Stadtteilmitte zerschneiden.                 | Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.  Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein. | Verkehr Pkw / Rad,<br>Fuß – Rheinstraße nicht<br>als Durchgangsstraße /<br>Vorfahrtsstraße |
|      | Im Bürgerbeteiligungsworkshop im Helmholtz-Gymnasium wurde der Wunsch formuliert, dass keine Durchfahrtsstraßen (erst recht keine Vorfahrtstraßen) das neue Quartier durchschneiden und das Gebiet nur durch Stichstraßen erschlossen werden sollen. | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.  Durchfahrtsstraßen sind zur Erschließung in einem gewissen Umfang notwendig, um die Erschließung insgesamt sicherzustellen. Stichstraßen erzeugen immer wieder auch unerwünschte Umwegeverkehre und auch zu Zunahme von Verkehren. Untergeordnete Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebildet, in denen kein Schleichverkehr zu erwarten ist.  Dem Hinweis wird nicht gefolgt.   | Verkehr Pkw – Er-<br>schließung nur durch<br>Stichstraßen                                  |
| 24 0 | Bürgerin, Mail vom 28.08.2015 - Ropers   | Dom minutes with mont geroige   |  |
| 24.0 | Rürgerin, Mail vom 28 08 2015 - Popore   | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.   |  |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)               | Umgang mit der Stellungnahme                                   | Thema                     |
|------|--|--|---------------------------|
|      | Es soll kein Durchgangsverkehr durch MTV-Nord geplant    | Durchfahrtsstraßen sind zur Erschließung in einem gewissen     | Verkehr Pkw – Er-         |
|      | werden. Befürchtet werden Ausweichverkehre. Ge-          | Umfang notwendig. Stichstraßen erzeugen immer wieder           | schließung ohne Durch-    |
|      | wünscht wird ein Wohnen ohne viel Autolärm.              | auch unerwünschte Umwegeverkehre. Untergeordnete Stra-         | gangsverkehr              |
|      |  | ßen werden als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebildet, in      |                           |
|      |  | denen kein Schleichverkehr zu erwarten ist.                    |                           |
|      |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                        |                           |
|      | Eine durch das Gebiet führende Buslinie wird begrüßt.    | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                            | Verkehr ÖPNV – pro<br>Bus |
|      | Durch Straßenraumgestaltung/ -führung, verkehrlichen     | Die Erschließungsverkehre werden auf eigenen Achsen ge-        | Verkehr Pkw – Ent-        |
|      | Anordnungen soll der übrige motorisierte Verkehr auf ma- | bündelt. Abseits dieser Achsen werden Maßnahmen zur Ver-       | schleunigung des moto-    |
|      | ximal 10-20 km/h abgebremst werden (Beispiel West-       | kehrsberuhigung ergriffen.                                     | risierten Verkehrs        |
|      | stadt).  | Remoderangung organien.  | Holorton volkomo          |
|      | ,  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                        |                           |
| 25.0 | Bürger/in, Mail vom 28.08.2015 - Oellers                 |  |                           |
|      | Die GFZ sollte zumindest auf die vom Gemeinderat im      | Der Masterplan und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung       | Bebauungsdichte –         |
|      | Masterplan beschlossene Obergrenze reduziert werden.     | wurden vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Pla-      | GFZ maximal wie Mas-      |
|      |  | nung beschlossen. Der Masterplan soll durch städtebauliche     | terplan                   |
|      |  | Planungen ausgestaltet werden; dadurch können sich Abwei-      |                           |
|      |  | chungen und Ergänzungen ergeben.                               |                           |
|      |  | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.                                |                           |
|      | Die Querparkplätze in der Kirschgartenstraße sollen er-  | Die Planung sieht die Sicherung der Längsparker auf der östli- | Verkehr Pkw – Quer-       |
|      | halten bleiben. Die Fehler wie beim "Quartier am Turm"   | chen Seite vor und Längsparker auf der Westlichen Seite, so    | parker Kirschgarten-      |
|      | mit fehlenden öffentlichen Parkflächen sollen nicht wie- | dass die Herstellung eines großen Anteils an öffentlichen      | straße erhalten           |
|      | derholt werden.  | Stellplätzen hergestellt werden kann.                          |                           |
|      |  | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.                                |                           |
|      | Die östliche Baugrenze des Nahversorgers soll um min-    | Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der        | Bebauungsdichte –         |
|      | destens 6 m nach Westen verschoben werden. Die erhal-    | Mehrfachbeauftragung an. Die komplette Erdgeschossüber-        | Baulinie Nahversorger     |
|      | tenswerten Bäume sollen stehen bleiben.                  | bauung ist notwendig, um die geplante Nutzung eines Nah-       | nach Westen verschie-     |
|      |  | versorgers unterzubringen. Die Bebauung im Bereich des         | ben                       |
|      |  | Nahversorgers wird um 2 Meter nach Osten verschoben und        |                           |
|      |  | die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 Geschosse redu-       |                           |
|      |  | ziert, so dass insgesamt mehr Raum entsteht und eine gerin-    |                           |
|      |  | gere Bauhöhe an der Kirschgartenstraße gebaut werden           |                           |
|      |  | kann.  |                           |

| Nr. | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema   |
|-----|--|--|---|
|     | July gerry and germs, commencer remain (management)  | Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.  |   |
|     | Die Wohnungen mit niedriger Miete sollen nicht konzentriert, sondern im gesamten Plangebiet gleichmäßig verteilt werden. Dadurch wird wie bisher zugesagt eine soziale Durchmischung erreicht.   | Eine Durchmischung erfolgt blockweise. Innerhalb eines Blockes werden unterschiedliche Wohnformen, entsprechend dem wohnungspolitischen Konzeptes, hergestellt werden.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  | soziale Durchmi-<br>schung – keine "kon-<br>zentrierten" Gebiete                        |
|     | In den Baufeldern müssen die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Die Festlegung von Vollgeschossen ist nicht hinreichend aussagekräftig.   | Die Festsetzung zu den Vollgeschossen ist klar definiert. Auf der östlichen Seite der Neubebauung sind Gebäudehöhen festgesetzt. Ebenso ist geregelt, dass auf den Neubauten keine Staffelgeschosse zulässig sind, mit Ausnahme der 2-geschossigen Bebauung an der Kirschgartenstraße. Zusätzlich sind die vorgesehenen Gebäudehöhen in der Begründung erläutert.                                    | Bebauungsdichte –<br>maximale Höhen fest-<br>setzen                                     |
|     |  | Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.  |   |
|     | Im gesamten Gebiet soll eine Festsetzung zu Zäunen und Einfriedungen, gegebenenfalls für Baufelder unter-  | Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift wird aufgenommen.  | Gestaltung Freiraum –<br>Festsetzungen zu Zäu-  |
|     | schiedlich, aufgenommen werden.  | Dem Hinweis wird gefolgt.  | nen und Einfriedungen Verkehr Pkw – Anbin-  |
|     | Die Verkehrsanbindung des Nahversorgers soll klar geregelt werden. Der Quell- und Zielverkehr sollte nicht zu einer Überlastung der Kirschgartenstraße und zu einem unverhältnismäßigen Rückstau für Linksabbieger aus der Rheinstraße führen. | Die Anlieferung für den Nahversorger erfolgt über die öffentliche Straße nördlich des Nahversorgers. Eine direkte Anlieferung über die Römerstraße ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.  | dung Nahversorger   |
|     | 7  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  | <b>V</b> 1 1 5 1 V 1:   |
|     | Zwischen dem nördlichen Ende der Kirschgartenstraße und der Feuerbachstraße ist ein Fahrrecht für Radfahrer einzuräumen.   | Das Fahrrecht für Radfahrer wird ergänzt.  Dem Hinweis wird gefolgt.   | Verkehr Rad – Verbindung Kirschgartenstraße / Feuerbachstraße                           |
|     | Die bestehenden Bäume entlang der Kirschgartenstraße sind als Alleebäume zu erhalten und die Baulinie entsprechend zurück zu setzen.   | Die Bebauung an der Kirschgartenstraße wird insgesamt um 1,50 Meter nach Osten verschoben. Mit Ausnahme des Grundstücks für den Nahversorger kann somit der Erhalt des Baumbestandes an der Kirschgartenstraße gewährleitet werden. Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es, den erhaltenswerten Baumbestand soweit mit dem städtebaulichen-freiraumplanerischen Konzept sowie mit den technischen und | Bebauungsdichte –<br>Bäume Kirschgarten-<br>straße erhalten, Zurück-<br>setzen Baulinie |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema  |
|------|--|--|--|
| 1411 | Burger / Burgerini, Comensen vom(Ruizioini)  | wirtschaftlichen Rahmenbedingen vereinbar, zu erhalten. Bäume, die nicht erhalten werden können, werden ersetzt.  Dem Hinweis wird mit gefolgt.  | THOMA  |
|      | Der Bürgerwille sollte im Vordergrund und stärker Beachtung finden. Die Bürgerbeteiligung wird so zur Farce.   | Die Bürger wurden im Rahmen mehrerer Bürgerforen beteiligt.  | Allgemein – Bürgerwille  |
|      |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |  |
| 26.0 | Bürger, Mail vom 26.08.2015 - Wanvik   |  |  |
|      | Der Stadtpark / Stadtteilmitte wird begrüßt.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen   | Öffentlicher Raum –<br>pro Park  |
|      | Es wird der Wunsch nach einer belebten Rheinstraße mit Cafés und Geschäften geäußert, zugleich auch Ruhe vor Autos und freie Bewegungsmöglichkeiten. Die Rheinstraße würde als Vorfahrtsstraße die neue Stadtteilmitte zerschneiden.                 | Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich für vielfältige Nutzungen. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung durch Fußgänger, Radfahrer und auch Autofahrer sinnvoll und notwendig zu deren Belebung. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.  | Verkehr Pkw / Rad,<br>Fuß – Rheinstraße nicht<br>als Durchgangsstraße /<br>Vorfahrtsstraße |
|      |  | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.  |  |
|      | Im Bürgerbeteiligungsworkshop im Helmholtz-Gymnasium wurde der Wunsch formuliert, dass keine Durchfahrtsstraßen (erst recht keine Vorfahrtstraßen) das neue Quartier durchschneiden und das Gebiet nur durch Stichstraßen erschlossen werden sollen. | Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein. Stichstraßen waren ursprünglich vorgesehen von der Elsa-Brändström-Straße und von der Kirschgartenstraße vorgesehen. Davon sind wir aber abgerückt, weil somit die Elsa-Brändström-Straße und die Kirschgartenstraße zusätzlich belastet werden durch Verkehr. Die Anbindung an die Römerstraße hat somit den Vorteil, dass Verkehr direkt auf die Römerstraße an- und abfahren kann. | Verkehr Pkw – Er-<br>schließung nur durch<br>Stichstraßen                                  |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema  |
|------|--|---|--|
|      | Den Wohnprojekten sollen unter den engen finanziellen<br>Bedingungen keine Vorgaben für eine unwirtschaftliche<br>Nachverdichtung und keine Einschränkungen zu Dach- | Es wurden Regelungen zur Gestaltung des Daches festgesetzt.   | Wohnprojekte – weit-<br>gehende Möglichkeiten<br>offen halten                              |
| 07.0 | ausbauten gemacht werden.  | Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.   |  |
| 27.0 | Bürgerin, Mail vom 27.08.2015 - Bremen  Die Rheinstraße soll für den Durchgangsverkehr geschlossen werden und nicht als Vorfahrtsstraße eingerichtet werden.         | Das Verkehrsnetz für die Konversionsfläche Südstadt wurde mit dem Masterplan beschlossen. Punktuell können Anpassungen gemacht werden, sich durch die Konkretisierung der Planung ergeben. An der grundsätzlichen Netzstruktur kann aufgrund der erforderlichen Erschließungsfunktion nichts mehr verändert werden, Beispielsweise hat die Überarbeitung gezeigt, dass die Anbindung der Wohnwege von Elsa-Brändström-Straße und Kirschgartenstraße als Durchgangsstraßen geeigneter sind, als durch Stichstraßen. Deshalb ändert sich jedoch nicht die Erschließungsstruktur. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung durch Fußgänger, Radfahrer aber auch Autofahrer erforderlich für die Belebung der Stadtteilmitte. 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 sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist. Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen und kann somit nur als Vorfahrtsstraße ausgebildet werden. In diesem Rahmen müssen eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein. | Verkehr Pkw / Rad,<br>Fuß – Rheinstraße nicht<br>als Durchgangsstraße /<br>Vorfahrtsstraße |
|      | Der Radverkehr soll gestärkt werden. Vorgeschlagen wird, im Süden P&R-Plätze einzurichten.   | Im Vordergrund steht die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes. P&R-Plätze würden die hierfür zur Verfügung stehenden Flächen verringern und bei Beibehaltung der wohnungspolitischen Ziele zu höheren städtebaulichen Dichten führen.  | Verkehr Pkw / Rad –<br>P&R im Süden einrich-<br>ten, Radverkehr stärken                    |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema  |
|------|---|---|--|
|      |   | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.   |  |
| 28.0 | Bürger, Mail vom 28.08.2015 - Klein   |   |  |
|      | Die Querparkplätze in der Kirschgartenstraße sollen erhalten bleiben.   | Die Planung sieht die Sicherung der Längsparker auf der östlichen Seite vor und Längsparker auf der Westlichen Seite, so dass die Herstellung eines großen Anteils an öffentlichen Stellplätzen hergestellt werden kann.  Dem Hinweis wird nicht gefolgt.   | Verkehr Pkw – Quer-<br>parker Kirschgarten-<br>straße erhalten   |
|      | Zwischen der Bebauung entlang der Kirschgartenstraße und dem Gehweg darf keine Grünfläche fehlen, auf der Neupflanzungen vorgenommen werden können.   | Entlang der Kirschgartenstraße ist die Baukante um 1,50 m zurückversetzt worden. Die Fläche zwischen Neubebauung und Fußweg wird begrünt.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  | Bebauungsdichte –<br>Zurücksetzen Baulinie<br>Kirschgartenstraße |
|      | Die bestehende Verbindung für Radfahrer zwischen dem nördlichen Ende der Kirschgartenstraße und der Feuerbachstraße ist als öffentlicher Radweg auszubauen.   | Das Fahrrecht für Radfahrer wird ergänzt.  Dem Hinweis wird gefolgt.  | Verkehr Rad – Verbindung Kirschgartenstraße / Feuerbachstraße    |
|      | Der Bürgerwille sollte vor den Interessen der Investoren im Vordergrund stehen. Die Zusage, preisgebundenen Wohnraum zu schaffen, darf nicht als Druckmittel für hohe Wohndichten missbraucht werden.   | Der Gemeinderat hat das wohnungspolitische Konzept für die Südstadt beschlossen. Das sich zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes verpflichtete Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen benötigt eine entsprechende Baufläche, damit das Konzept wirtschaftlich tragfähig und damit umsetzungsfähig ist. Diese Bauflächen wurden dem städtebaulichen Konzept zugrunde gelegt. Ziel war es ein Zugleich wird gewährleistet, dass auf das Gesamtgebiet bezogen eine soziale Durchmischung erfolgen kann. Ferner ist die städtebauliche Dichte notwendig, um hier ein urbanes Umfeld mit einer städtischen Atmosphäre zu schaffen. | Allgemein – Bürgerwille  |
| 29.0 | Bürgerin, Schreiben vom 28.08.2015 - Krieger Es wird erwartet, dass die Straßen, über die die Buslinie geführt wird (u.a. Rheinstraße) auch von Schleichverkehren genutzt werden wird. Zur "Entschleunigung" wird vorgeschlagen, zwei Ampeln auf der Strecke einzubauen, die für die Busse auf "Grün" gestellt werden können. | Ampelschaltungen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, Das ist Aufgabe der Ausführungsplanung. Durchfahrtstraßen sind zu Erschließung in einem gewissen Umfang notwendig. Stichstraßen erzeugen immer wieder auch unerwünschte Umwegverkehre. Untergeordnete Straßen  | Verkehr Pkw – Rhein-<br>straße für Pkw unattrak-<br>tiv machen   |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme                                 | Thema                   |
|------|--|--|-------------------------|
|      | ,  | werden als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebildet, in de-    |                         |
|      |  | nen kein Schleichverkehr zu erwarten ist.                    |                         |
|      |  |  |                         |
|      |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                      |                         |
| 30.0 | Bürger, Mail vom 26.08.2015 - Antes  |  |                         |
|      | Es ist nicht verständlich, warum die Rheinstraße als Zu-   | Der Paradeplatz soll im Wesentlichen von Autoverkehr freige- | Verkehr Pkw / Rad,      |
|      | fahrtsstraße für die südlich gelegenen Flächen westlich  | halten werden und für Fußgänger, Radfahrer vorgesehen        | Fuß – Rheinstraße nicht |
|      | der Römerstraße geplant ist. Da um den Paradeplatz   | sein. Durch die Rheinstraße wird die Buslinie geführt. Diese | als Durchgangsstraße /  |
|      | auch Gewerbe vorgesehen ist, wird diese zu einem be-   | und der Pkw-Verkehr tragen auch zur Belebung der Rhein-      | Vorfahrtsstraße         |
|      | deutsamen Verkehrsaufkommen in der Rheinstraße und   | straße mit der geplanten Stadtteilmitte bei.                 |                         |
|      | am neuen Platz führen. Möglich ist eine Zufahrt zum Pa-  | Por Hinwois wird zur Konntnis genommen                       |                         |
|      | radeplatz, um Verkehr aus der neuen Stadtteilmitte heraus zu halten.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                      |                         |
| 31.0 | Stadtteilverein Heidelberg-Südstadt, Schreiben vom 27.08.  | 2015   |                         |
| 31.0 | Die GFZ sollte zumindest auf die vom Gemeinderat im  | Der Masterplan und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung,    | Bebauungsdichte –       |
|      | Masterplan beschlossene Obergrenze reduziert werden.   | wurden vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Pla-    | GFZ maximal wie Mas-    |
|      | Made plan second estigned second estigned as the second estigned as the second estigned as the second estigned as the second estimates as the second e | nung beschlossen. Der Masterplan soll durch städtebauliche   | terplan                 |
|      |  | Planungen ausgestaltet werden; dadurch können sich Abwei-    | 101,510                 |
|      |  | chungen und Ergänzungen ergeben.                             |                         |
|      |  |  |                         |
|      |  | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.                              |                         |
|      | Die östliche Baugrenze des Nahversorgers soll um min-  | Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der      | Bebauungsdichte –       |
|      | destens 6 m nach Westen verschoben werden. Die erhal-  | Mehrfachbeauftragung an. Die komplette Erdgeschossüber-      | Baulinie Nahversorger   |
|      | tenswerten Bäume sollen stehen bleiben.  | bauung ist notwendig, um die geplante Nutzung eines Nah-     | nach Westen verschie-   |
|      |  | versorgers unterzubringen. Die Bebauung im Bereich des       | ben                     |
|      |  | Nahversorgers wird um 2 Meter nach Osten verschoben und      |                         |
|      |  | die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 Geschosse redu-     |                         |
|      |  | ziert, so dass insgesamt mehr Raum entsteht und eine gerin-  |                         |
|      |  | gere Bauhöhe an der Kirschgartenstraße gebaut werden         |                         |
|      |  | kann.  |                         |
|      |  | Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.                          |                         |
|      | Die Wohnungen mit niedriger Miete sollen nicht kon-  | Eine Durchmischung erfolgt blockweise. Innerhalb eines Blo-  | soziale Durchmi-        |
|      | zentriert sondern im gesamten Plangebiet gleichmäßig   | ckes werden unterschiedliche Wohnformen, entsprechend        | schung – keine "kon-    |
|      | verteilt werden. Dadurch wird wie bisher zugesagt eine   | dem wohnungspolitischen Konzeptes, hergestellt werden.       | zentrierten" Gebiete    |
|      | soziale Durchmischung erreicht.  |  |                         |
|      |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                      |                         |

| Nr. | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema   |
|-----|---|--|---|
|     | Die Zulässigkeit von "Nur-Flachdächern" im Nordosten des Plangebietes sollte gestrichen werden. Wenn Flachdächer ausgeführt werden, sind sie zu begrünen. | Flachdächer sind heutige gängige Architektursprache. Die Bestandsgebäude sind bereits mit Giebeldächern ausgestattet. Es wird somit eine Mischung von Wohngebäuden mit Sattelund Flachdächern geben. Die Ablesbarkeit von alter und neuer Bebauung wird erleichtert. Weiterhin soll zur Verbesserung des Kleinklimas Dachbegrünung festgesetzt werden. Dies ist nur bei Flachdächern oder leicht geneigten Dächern möglich.  Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.     | Gebäudegestaltung –<br>kein Flachdachzwang                              |
|     | In den Baufeldern sollen die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Die Festlegung von Vollgeschossen ist nicht hinreichend aussagekräftig.  | Die Festsetzung zu den Vollgeschossen ist klar definiert. Auf der östlichen Seite der Neubebauung sind Gebäudehöhen festgesetzt. Ebenso ist geregelt, dass auf den Neubauten keine Staffelgeschosse zulässig sind, mit Ausnahme der 2-geschossigen Bebauung an der Kirschgartenstraße. Zusätzlich sind die vorgesehenen Gebäudehöhen in der Begründung erläutert.  | Bebauungsdichte –<br>maximale Höhen fest-<br>setzen                     |
|     | Im westlichen Teil der "Stadtterrassen" sollten Balkone nach Süden zugelassen werden. Fassaden werden aufgelockert und der Wohnwert erhöht.               | Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.  Die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m nur zu den Hofseiten zugelassen werden. Balkone mit einer Tiefe bis 1,50 Meter Tiefe sind gemäß Landesbauordnung auch an den anderen Fassaden, an denen es nicht expilzit ausgeschlossen ist, zulässig.  Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | Gebäudegestaltung –<br>Balkone an den "Stadt-<br>terrassen"             |
|     | Im gesamten Gebiet soll eine Festsetzung zu Zäunen und Einfriedungen, gegebenenfalls für Baufelder unterschiedlich, aufgenommen werden.                   | Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift wurde aufgenommen.  Dem Hinweis wird gefolgt.  | Gestaltung Freiraum –<br>Festsetzungen zu Zäu-<br>nen und Einfriedungen |
|     | Die Verkehrsanbindung des Nahversorgers soll klar geregelt werden.  | Die Anlieferung für den Nahversorger soll über die öffentliche Straße nördlich des Nahversorgers erfolgen. Eine direkte Anlieferung über die Römerstraße ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.  | Verkehr Pkw – Anbindung Nahversorger                                    |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema  |
|------|---|---|--|
|      |   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |  |
|      | Zwischen dem nördlichen Ende der Kirschgartenstraße und der Feuerbachstraße ist ein Fahrrecht für Radfahrer einzuräumen.  | Das Fahrrecht für Radfahrer wird ergänzt.  Dem Hinweis wird gefolgt.  | Verkehr Rad – Verbindung Kirschgartenstraße / Feuerbachstraße              |
|      | Das Fahr- und Gehrecht südlich der Chapel soll entfallen. Die Planungen zur Gestaltung der Chapel sind noch in einem frühen Stadium. Die Festsetzung würde den Gestaltungsspielraum einschränken. Eine Erschließung ist anderweitig möglich. Erhaltenswerte Bäume sind gefährdet.   | Die Erschließung der Chapel erfolgt über die Römerstraße. Das Geh- und Fahrrecht südlich der Chapel kann entfallen.  Dem Hinweis wird gefolgt.  | Freiraumgestaltung<br>Chapel – offen lassen                                |
|      | Zu den Planungen der Römerstraße werden Fragen gestellt: Mittelstreifen, Gestaltung Fahrbahnrand, Gestaltung Querungen, Entschleunigung Autoverkehr, Lärmschutz   | Die Ausgestaltung der Römerstraße ist nicht Bestandteil des<br>Bebauungsplanverfahrens. Diese erfolgt im Rahmen der Aus-<br>führungsplanung.  | Verkehr Pkw / Rad /<br>Fuß – Ausbau Römer-<br>straße allgemein             |
|      |   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |  |
| 32.0 | Bürger, Schreiben vom 27.08.2015 - WoGe   |   |  |
|      | An der östlichen Seite der Roeblingstraße soll ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen über die gesamte Blocklänge zulässig sein. Auf der gegenüberliegenden Seite sind mit Ausnahme eines Turms nur 4 Geschosse vorgesehen. Es werden Nachteile bezüglich der Optik und des Sonneneinfalls befürchtet. Befürwortet wird an der östli- | Es wurde darauf geachtet, dass sich die Neubebauung an die Höhe der Bestandsgebäude anlehnt. Die Neubebauung wird nicht wesentlich höher sein, als die Firsthöhte des Bestandsgebäudes. Zudem wird die Neubebauung geringfügig zurückversetzt.  | Bebauungsdichte –<br>beidseitig Roebling-<br>straße 4 Vollgeschosse        |
|      | chen Seite der Roeblingstraße eine viergeschossige Bebauung.  | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.   |  |
| 33.0 | Bürger, Schreiben vom 27.08.2015 – Die Linke  |   |  |
| 33.0 | Die GFZ sollte zumindest auf die vom Gemeinderat im Masterplan beschlossene Obergrenze reduziert werden.  | Der Masterplan und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurden vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Planung beschlossen. Der Masterplan soll durch städtebauliche Planungen ausgestaltet werden; dadurch können sich Abweichungen und Ergänzungen ergeben.  Dem Hinweis wird nicht gefolgt. | Bebauungsdichte –<br>GFZ maximal wie Mas-<br>terplan                       |
|      | Die östliche Baugrenze des Nahversorgers soll um mindestens 6 m nach Westen verschoben werden. Die erhaltenswerten Bäume sollen stehen bleiben.   | Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die komplette Erdgeschossüberbauung ist notwendig, um die geplante Nutzung eines Nahversorgers unterzubringen. Die Bebauung im Bereich des Nahversorgers wird um 2 Meter nach Osten verschoben und                   | Bebauungsdichte –<br>Baulinie Nahversorger<br>nach Westen verschie-<br>ben |

| Nr. | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema                  |
|-----|--|---|------------------------|
|     |  | die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 Geschosse redu-  |                        |
|     |  | ziert, so dass insgesamt mehr Raum entsteht und eine gerin-   |                        |
|     |  | gere Bauhöhe an der Kirschgartenstraße gebaut werden  |                        |
|     |  | kann.   |                        |
|     |  | Dem Hinweis wird teilweise gefolgt  |                        |
|     | Die Wohnungen mit niedriger Miete sollen nicht kon-  | Eine Durchmischung erfolgt blockweise. Innerhalb eines Blo-   | soziale Durchmi-       |
|     | zentriert, sondern im gesamten Plangebiet gleichmäßig  | ckes werden unterschiedliche Wohnformen, entsprechend   | schung – keine "kon-   |
|     | verteilt werden. Dadurch wird wie bisher zugesagt eine soziale Durchmischung erreicht.   | dem wohnungspolitischen Konzeptes, hergestellt werden.  | zentrierten" Gebiete   |
|     | , and the second | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |                        |
|     | Die Zulässigkeit von "Nur-Flachdächern" im Nordosten   | Flachdächer sind heutige gängige Architektursprache. Die Be-  | Gebäudegestaltung –    |
|     | des Plangebietes sollte gestrichen werden. Wenn Flach-   | standsgebäude sind bereits mit Giebeldächern ausgestattet.  | kein Flachdachzwang    |
|     | dächer ausgeführt werden, sind sie zu begrünen.  | Es wird somit eine Mischung von Wohngebäuden mit Sattel-  |                        |
|     |  | und Flachdächern geben. Die Ablesbarkeit von alter und neuer Bebauung wird erleichtert. Weiterhin soll zur Verbesse-  |                        |
|     |  | rung des Kleinklimas Dachbegrünung festgesetzt werden.  |                        |
|     |  | Dies ist nur bei Flachdächern oder leicht geneigten Dächern   |                        |
|     |  | möglich.  |                        |
|     |  | Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.   |                        |
|     | In den Baufeldern sollen die maximal zulässigen Gebäu-   | Die Festsetzung zu den Vollgeschossen ist klar definiert. Auf   | Bebauungsdichte –      |
|     | dehöhen festgesetzt werden. Die Festlegung von Vollge-   | der östlichen Seite der Neubebauung sind Gebäudehöhen   | maximale Höhen fest-   |
|     | schossen ist nicht hinreichend aussagekräftig.   | festgesetzt. Ebenso ist geregelt, dass auf den Neubauten  | setzen                 |
|     |  | keine Staffelgeschosse zulässig sind, mit Ausnahme der 2-ge-  |                        |
|     |  | schossigen Bebauung an der Kirschgartenstraße. Zusätzlich sind die vorgesehenen Gebäudehöhen in der Begründung er-    |                        |
|     |  | läutert.  |                        |
|     |  | idatori.  |                        |
|     |  | Dem Hinweis wird teilweise gefolgt  |                        |
|     | Im westlichen Teil der "Stadtterrassen" sollten Balkone  | Die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und   | Gebäudegestaltung –    |
|     | nach Süden zugelassen werden. Fassaden werden auf-   | Balkone ist im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und  | Balkone an den "Stadt- |
|     | gelockert und der Wohnwert erhöht.   | in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von  | terrassen"             |
|     |  | 2,50 m nur zu den Hofseiten zugelassen werden. Balkone mit  |                        |
|     |  | einer Tiefe bis 1,50 Meter Tiefe sind gemäß Landesbauord-<br>nung auch an den anderen Fassaden, an denen es nicht ex- |                        |
|     |  | pilzit ausgeschlossen ist, zulässig.  |                        |
|     |  | plizit ausyesti liussett ist, zulassig.   |                        |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema   |
|------|---|--|---|
|      |   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |   |
|      | Im gesamten Gebiet soll eine Festsetzung zu Zäunen und Einfriedungen, gegebenenfalls für Baufelder unterschiedlich, aufgenommen werden.   | Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift wurde aufgenommen.  Dem Hinweis wird gefolgt.  | Gestaltung Freiraum –<br>Festsetzungen zu Zäu-<br>nen und Einfriedungen |
|      | Die Verkehrsanbindung des Nahversorgers soll klar geregelt werden.  | Die Anlieferung für den Nahversorger soll über die öffentliche Straße nördlich des Nahversorgers erfolgen. Eine direkte Anlieferung über die Römerstraße ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.  Hinweis wird zur Kenntnis genommen.       | Verkehr Pkw – Anbindung Nahversorger                                    |
|      | Zwischen dem nördlichen Ende der Kirschgartenstraße und der Feuerbachstraße ist ein Fahrrecht für Radfahrer einzuräumen.  | Das Fahrrecht für Radfahrer wird ergänzt.  Dem Hinweis wird gefolgt.   | Verkehr Rad – Verbindung Kirschgartenstraße / Feuerbachstraße           |
|      | Das Fahr- und Gehrecht südlich der Chapel soll entfallen. Die Planungen zur Gestaltung der Chapel sind noch in einem frühen Stadium. Die Festsetzung würde den Gestaltungsspielraum einschränken. Eine Erschließung ist anderweitig möglich. Erhaltenswerte Bäume sind gefährdet. | Die Erschließung der Chapel erfolgt über die Römerstraße. Das Geh- und Fahrrecht südlich der Chapel kann entfallen.  Dem Hinweis wird gefolgt.   | Freiraumgestaltung<br>Chapel – offen lassen                             |
|      | Zu den Planungen der Römerstraße werden Fragen gestellt: Mittelstreifen, Gestaltung Fahrbahnrand, Gestaltung Querungen, Entschleunigung Autoverkehr, Lärmschutz   | Die Ausgestaltung der Römerstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Diese erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  | Verkehr Pkw / Rad /<br>Fuß – Ausbau Römer-<br>straße allgemein          |
| 34.0 | Bürger, Mail vom 27.08.2015 – Hagebutze   | Del Timitelo Wild Zur Neimano genemmen.  |   |
| OH.0 | Für das gesamte Quartier sollte Tempo 20 festgelegt werden, um Minderung von Lärm und Unfallgefahr zu erreichen.  Mit wechselnden Verengungen und Straßenraumgestaltung sollte der Verkehr gedrosselt werden.   | Die Erschließungsverkehre werden auf eigenen Achsen gebündelt. Abseits dieser Achsen werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ergriffen. Untergeordnete Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebildet.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | Verkehr Pkw – Ent-<br>schleunigung des moto-<br>risierten Verkehrs      |
|      | Südlich der Rheinstraße sollte eine Zufahrt entstehen, um auf kurzen Weg ins Gewerbegebiet zum "Im Bosseldorn" zu kommen. Dadurch werden Durchgangsverkehre durch die Rheinstraße vermieden.  | Dieser Vorschlag wird im Rahmen der Planung zu den Campbell Barracks geprüft werden.   | Verkehr Pkw – Rheinstraße nicht als Durchgangsstraße                    |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema  |
|------|---|---|--|
|      |   | In der Aufgabenstellung zum wettbewerblichen Dialog Campbell Barracks ist aufgenommen, dass zwischen dem Entwicklungsband und dem Gewerbegebiet "Im Bossedorn" zwei Wegeverbindungen herzustellen sind.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |  |
|      | Busspur und Fahrradstraße sollen sich nicht kreuzen.  | Eine Kreuzung dieser Verkehrsarten ist gegebenenfalls unabdingbar. Das Aufkommen an Busverkehr ist keinesfalls so hoch, dass Probleme zu erwarten sind. Selbstverständlich ist der Kreuzungsbereich gut einsehbar.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Verkehr ÖPNV / Rad,<br>Fuß   |
| 35.0 | Bürgerin, Mail vom 01.09.2015 – Eck (Fristablauf)   |   |  |
| 00.0 | Neben der sicher ungünstigen und zu dichten Quadratbebauung mit Lärm- und Geruchsimmissionen in den Innenhöfen kommen durch die vielen Stichstraßen mit Öffnung zur viel befahrenen Römerstraße Autolärm und Abgase stärker in die Wohnzonen als bisher. Medizinisch sind beide Faktoren als Stressoren hinreichend bekannt für die gehäufte Entwicklung von insbesondere Herz-Lungen-Erkrankungen. Die Blockränder sind vorwiegend nach Norden geöffnet. Die vom Osten kommenden Fallwinde können nicht in die Blockränder eindringen. | Die Bebauungsstruktur wurde so entwickelt, dass die Innenhöfe vom Lärm geschützt sind, zugleich sind an den lärmabgebwandten Seiten Öffnungen vorhanden, so dass kein geschlossener Blockrand entsteht. So sind die Blockränder zur Kirschgartenstaße geöffnet. Die von Osten kommenden Winde sind jedoch bereits durch die zwischen der Kirschgarten- und der Panoramastraße liegenden Bebauung abgebremst.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | Städtebau – Blockränder nach Osten öffnen, zur Römerstraße geschlossene Bebauung |
|      | Kleinkinder können beim Spielen ungehindert in den Verkehr laufen.  | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Verkehr Fuß  |
|      | Der Wohnqualität unter gesundheitlichem Aspekt wird Vorrang vor der Wohnästhetik einzuräumen sein.  | Der aus der Mehrfachbeauftragung ausgewählte städtebauliche Entwurf bildet unter den gegebenen Randbedingungen eine gute Grundlage, um hier im Zuge der Innenentwicklung innerstädtisch hohe Wohnqualitäten realisieren zu können.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Allgemein  |
| 36.0 | Bürgerin, Mail vom 01.09.2015 – Fröhlich (Fristablauf)  |   |  |
| 33.3 | Die neue Stadtteilmitte mit dem Park und der angrenzenden Rheinstraße wird begrüßt. In den vorgestellten Entwürfen und Präsentationen wird eine entspannte Atmosphäre impliziert, die zum Verweilen, Flanieren, Unterhalten einlädt.  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   | Öffentlicher Raum –<br>pro Park / Stadtteilmitte<br>/ Rheinstraße                |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema   |
|------|---|---|---|
|      | Im Verkehrskonzept dient die Rheinstraße als breite Er-   | Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit             | Verkehr Pkw / Rad,                                  |
|      | schließungsstraße für MTV-Nord und die Campbell-Flä-  | den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufent-                | Fuß – autofreie Rhein-                              |
|      | chen und bietet Schleichwege bei Überlastung der Rö-  | haltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und              | straße, maximal Spiel-                              |
|      | merstraße. Eine Stadtteilmitte sollte jedoch mindestens   | bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nut-            | straße  |
|      | ein stark verkehrsberuhigter Bereich sein. Im Entwurf   | zung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinn-                 |   |
|      | trennt die Straße jedoch die Mitte. Sie ist ein Risiko für  | voll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofs-          |   |
|      | die Sicherheit und der Autoverkehr stört erheblich die At-  | straße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrs-             |   |
|      | mosphäre mit negativen Auswirkungen auf die Belebung  | aufkommen aufweist.   |   |
|      | der Rheinstraße mit Cafés und Geschäften. Erhofft wird  | Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunk-                |   |
|      | ein anderes Konzept, in dem der Bereich der Rhein-  | tion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vor-             |   |
|      | straße/Park zur alltäglichen Erholung und zum Verweilen   | gesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von                   |   |
|      | angeboten wird. Wenn die Rheinstraße nicht autofrei   | 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m                   |   |
|      | wird, sollte zumindest eine Spielstraße ausgewiesen wer-  | gewährleistet sein.   |   |
|      | den.  | Book III of the Color of the Color  |   |
|      |   | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.   |   |
| 37.0 | Bürger, Schreiben vom 24.08.2015 – HD Bündnis für Konv  |   |   |
|      | Auf welche Bezugshöhe bezieht sich die Angabe der   | Die Bezugshöhe bezieht sich auf die Oberkante des Gehwe-                  | Bebauungsdichte –                                   |
|      | zeichnerischen Festsetzung Nummer 2 zur obersten Au-  | ges. Der Innenhof soll hier wegen der Zugänglichkeit und Be-              | Hochparterre in WA 2.1                              |
|      | ßenwandbegrenzung in den Baugebieten WA 2.1 und   | fahrbarkeit auf gleicher Höhe ausgebildet werden.                         | und 2.2 möglich                                     |
|      | 2.2? Wurde berücksichtigt, dass bei Ausbildung eines  |   |   |
|      | Hochparterres das Innenhofniveau um circa 0,8 m über  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                   |   |
|      | dem straßenseitigen Niveau liegen wird?   | Figure   house /DLI/LL offers   Designation wouldn't feet accept the city | Debaumandiehte / Ar                                 |
|      | Auch wenn die Erstellung von Doppelhäusern/Hausgrup-  | Einzelhaus/DH/H offene Bauweise werden festgesetzt, um ei-                | Bebauungsdichte / Ar-                               |
|      | pen auf den dafür vorgesehenen Grundstücksbereichen   | nen harmonischen städtebaulichen Übergang zur östlich an-                 | chitektur – auch Mehr-<br>familienhäuser in westli- |
|      | grundsätzlich für umsetzbar gehalten wird, sollte auch die  | grenzenden Bebauung herzustellen. Eine Anzahl der                         |   |
|      | Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Etagenwohnungen möglich sein. Die Festsetzung zur zeichnerischen | Wohneinheiten wurde nicht festgesetzt.                                    | che Kirschgartenstraße                              |
|      | Festsetzung Nummer 3 zu Doppelhäusern und Haus-   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                   |   |
|      | gruppen sollte entfallen.   | Dei Tilliweis wird zur Neillidilis gellollilliell.                        |   |
|      | Für die zeichnerische Festsetzung von Spielplatzflächen   | Die zeichnerische Festsetzung von Spielplatzflächen wurde                 | Infrastruktur – keine                               |
|      | auf den Privatgrundstücken besteht kein Festsetzungser-   | entfernt. Die Fläche ist als nicht überbaubare Grundstücksflä-            | Festsetzung von priva-                              |
|      | fordernis. Der Nachweis der Flächen ist im Baugesuch zu   | che den Festsetzungen entsprechend als Grünfläche zu ge-                  | ten Spielplatzflächen                               |
|      | führen. Die Lage der Spielplatzflächen ist Bestandteil der  | stalten. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Stellplätze nur          |   |
|      | Außenanlagenplanung. Wahlweise sollten diese auch im  | auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind, so dass                |   |
|      | Innenhof zulässig sein.   | diese Freiflächen auch als solche genutzt werden.                         |   |
|      |   | Ĭ   |   |
|      |   | Dem Hinweis wurde gefolgt.  |   |

| Nr. | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)                              | Umgang mit der Stellungnahme                                | Thema                                     |
|-----|---|---|---|
|     | Derzeit ist unklar, ob eine Kindergarteneinrichtung im                  | Grundsätzlich sind Kindergärten überall im Allgemeinen      | Infrastruktur – keine                     |
|     | Baugebiet MK 1.3 etabliert wird. Es wird eine weitgehend                | Wohngebiet zulässig. Aber es müssen auch die baulichen Vo-  | Verortung von Kinder-                     |
|     | geschlossene Innenhofsituation entstehen, um die sich                   | raussetzungen dafür geben sein. Aus diesem Grund wurde      | garteneinrichtungen                       |
|     | eine große Anzahl von Gebäuden mit Wohnnutzung in                       | der Erdgeschossbereich des WA 1.2 von 9 auf 14 m verbrei-   |   |
|     | den Ober- und teilweise auch Erdgeschossen gruppiert.                   | tet, damit die Einrichtung eines Kindergartens möglich ist. |   |
|     | Aufgrund der Größe der für eine Außenspielfläche des                    | Dem Hinweis wurde gefolgt.                                  |   |
|     | Kindergartens benötigten Freifläche verbleibt nur noch                  |   |   |
|     | ein geringer frei zugänglicher Außenbereich für die Be-                 |   |   |
|     | wohner der Anlage.  |   |   |
|     | Als Standort für einen Kindergarten kommen auch die                     |   |   |
|     | Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2, und hier insbesondere                     |   |   |
|     | die Erdgeschosse der Neubauten an der Römerstraße in                    |   |   |
|     | Betracht. Die Innenhöfe sind gegenüber dem MK 1.3                       |   |   |
|     | etwa doppelt so groß und es sind weniger Wohnungen im                   |   |   |
|     | Umfeld. Diese Option soll planungsrechtlich offengehal-                 |   |   |
|     | ten werden, wozu die Baufenster bei der Neubebauung                     |   |   |
|     | im EG hofseitig entsprechend zu vergrößern sind.                        |   |   |
|     | Grundsätzlich ist auf eine verbindliche Festsetzung einer               |   |   |
|     | Kindergarteneinrichtung zu verzichten bzw. müssen                       |   |   |
|     | Standortalternativen möglich sein.                                      | Die Oekasekte waarden keikekellen die Leure der Oekasekte   | Vankalan kaina Faatla                     |
|     | In allen Baugebieten sind auf privaten Grundstücken                     | Die Gehrechte wurden beibehalten, die Lage der Gehrechte    | Verkehr – keine Festle-                   |
|     | Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. So-                 | wurde angepasst.  | gung von Gehrechten<br>über Privatflächen |
|     | fern die Lage der mit Gehrechten belasteten Trassen ver-                | Dom Hinwoio wwwdo gofolgt                                   | uber Privatilachen                        |
|     | bindlich und maßhaltig ist, wird dieser Festsetzung wider-<br>sprochen. | Dem Hinweis wurde gefolgt.                                  |   |
|     | Die Gehrechte führen in nahezu allen Baugebieten in                     |   |   |
|     | sehr geringem Abstand, teilweise unmittelbar oder mit                   |   |   |
|     | Abständen von 2 m an Gebäuden und geplanten Terras-                     |   |   |
|     | sen angrenzender Wohnungen vorbei. Durch den gerin-                     |   |   |
|     | gen Abstand zwischen den Flächen mit Gehrechten und                     |   |   |
|     | den Baufenstern wird die Anlage von Terrassen und ge-                   |   |   |
|     | gebenenfalls Balkonen eingeschränkt und die Aufent-                     |   |   |
|     | haltsqualität der privaten Außenwohnbereiche erheblich                  |   |   |
|     | beeinträchtigt.   |   |   |
|     | Der konkrete Ausübungsbereich der mit Gehrechten be-                    |   |   |
|     | lasteten Flächen muss deshalb flexibel sein und dem                     |   |   |

| Nr. | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)  | Umgang mit der Stellungnahme   | Thema   |
|-----|---|--|---|
|     | Bauherrn im Rahmen der Außenanlagenplanung überlassen bleiben.  |  |   |
|     | Auf der Ostseite der Römerstraße sind sechs Flächen mit besonderem Nutzungszweck an den Gebäudeecken festgesetzt, an denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Es sollte möglich sein, diese Flächen in jedem Baugebiet an hierfür geeigneten Standorten zu konzentrieren und die hierbei entfallenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.   | Eine Konzentration von gewerblichen Nutzungen ist an der Rheinstraße in den Erdgeschossbereichen vorgesehen. An der Römerstraße sollen eher an den Ecken verteilt Nutzungen, d.h. punktuell, dafür aber über die gesamte Länge der Römerstraße gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Daher ist eine weitere Konzentration an der Römerstraße ausgeschlossen und nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.  Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. | Nutzung – keine kon-<br>krete Festsetzung von<br>gewerblich zu nutzen-<br>den Flächen östlich der<br>Römerstraße                                |
|     | Im MK 1.1 muss es möglich sein, dass oberhalb des Erd-<br>geschosses auch nur Wohnungen zulässig sind. Eine<br>Einschränkung auf Wohnungen in Verbindung mit Anla-<br>gen für soziale und gesundheitliche Zwecke ist zu starr<br>und wird abgelehnt.  | Die Festsetzung wurde dahingehend angepasst, dass ausnahmsweise Wohnen zulässig ist. Der Schwerpunkt liegt aber nach wie vor auf Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.  Dem Hinweis wurde gefolgt.   | Nutzung – im Nahver-<br>sorgungsblock muss<br>oberhalb EG auch nur<br>Wohnen möglich sein   |
|     | Das Maß der lichten Höhe von mindestens 3,5 m der Erdgeschosse im WA 1 und WA2 ist nur für die mit einem besonderen Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen nachvollziehbar, auf denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist.  Außerhalb dieser gekennzeichneten Flächen wird im Erdgeschoss eine Wohnnutzung erfolgen. Zumindest entlang der Römerstraße ist eine Ausbildung der Wohnzone als Hochparterre in Erwägung zu ziehen, um dem Bedürfnis der Bewohner nach Sicherheit und Privatsphäre gerecht zu werden. Bei einer Wohnnutzung ist eine lichte Höhe von 3,5 m unüblich und führt zu einer erhöhten Kostenbelastung für den Bauherrn, welche gerade im geförderten Mietwohnungsbau wirtschaftlich nicht tragbar ist. Auf die Vorgabe einer lichten Höhe für die nicht mit einem besonderen Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen | Die Erdgeschosshöhe von 3,5 m ist auf die mit besonderem Nutzungszweck bezogene Fläche festgesetzt werden, aber die Geschossdecke zum 1.OG sollte durchgehend sein. Der Erdgeschossboden  Eine Klarstellung ist in den Festsetzungen erfolgt.  | Nutzung / Architektur – keine konkrete Fest- setzung von Gebäude- höhen außerhalb der gewerblich zu nutzen- den Flächen entlang der Römerstraße |
|     | ist zu verzichten.  Die Festsetzung zur Mindesthöhe der Bodensubstratschicht von 1,0 m auf Tiefgaragen und anderen baulichen  | Grundsätzlich ist eine Mindesthöhe der Bodensubstratschicht mit 0,8 m vorgesehen, im Bereich von Baumpflanzungen ist   | Allgemein – Substrat-<br>schicht über Tiefgara-<br>gen von 1,0m auf 0,8m  |

| Nr. | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema                            |
|-----|--|---|----------------------------------|
|     | Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksflä-   | eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m herzustel-                             |                                  |
|     | che ist auf 0,8 m zu reduzieren. Eine Überdeckung von  | len. Die Festlegung wurde mit dem entsprechenden Fachamt                              |                                  |
|     | 1,0 m führt zu deutlichen Mehrkosten bei den Rohbauar-   | abgestimmt.   |                                  |
|     | beiten und Brandschutzanforderungen bei der Ausfüh-  |   |                                  |
|     | rung von Tiefgaragen. Verwiesen wird hierzu auf eine   | Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.  |                                  |
|     | fachliche Einschätzung der AWD Ingenieurgesellschaft   |   |                                  |
|     | (Köln) vom 19.8.2015.  | Die Festesteurs wurde hereusenen erwenen alleudie zu wurde                            | Nutrupa kaina kan                |
|     | Das Heidelberger Bündnis für Wohnen hat sich vertrag-  | Die Festsetzung wurde herausgenommen, allerdings wurde                                | Nutzung – keine kon-             |
|     | lich gegenüber der Stadt Heidelberg zur Umsetzung der  | ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen                               | krete "Verortung" des            |
|     | Ziele des wohnungspolitischen Konzepts verpflichtet. Die Absicherung der mit dem wohnungspolitischen Konzept | und in der Begründung erläutert.  | wohnungspolitischen<br>Konzeptes |
|     | verfolgten Ziele ist darin umfassend geregelt. Über die  | Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.  | Ronzeptes                        |
|     | Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts mit der   | Dem filliweis wurde tenweise geroigt.   |                                  |
|     | Verteilung der Wohnraumangebote der einzelnen Markt-   |   |                                  |
|     | segmente in den einzelnen Teilbereichen entscheidet  |   |                                  |
|     | nach wohnungswirtschaftlichen Kriterien alleinig das Hei-  |   |                                  |
|     | delberger Bündnis für Wohnen. Die bisherigen Überle-   |   |                                  |
|     | gungen zur Verteilung der Wohnmodelle hatten empfeh-   |   |                                  |
|     | lenden Charakter. Eine Verortung von Wohnungsmarkt-  |   |                                  |
|     | segmenten im Bebauungsplan wird abgelehnt, weil eine   |   |                                  |
|     | starre Festsetzung eine notwendige Reaktion/Anpassung  |   |                                  |
|     | auf geänderte Markt-/Nachfrageerfordernisse unmöglich  |   |                                  |
|     | macht oder zumindest erschwert.  |   |                                  |
|     | Die Darstellung der Flächen M2 und M3, zu denen textli-  | Die entsprechende Festsetzung wurde in der Planzeichnung                              | Allgemein – fehlende             |
|     | che Festsetzungen zur Grundrissorientierung getroffen  | vorgenommen.  | Darstellung einer Fest-          |
|     | wurden, sind im Planentwurf nicht vorhanden.   |   | setzung                          |
|     | Die Einenbergeleung des Deutscher geschlichten in der  | Dem Hinweis wurde gefolgt.  | All managers - Daylor            |
| 1   | Die Einschränkung des Rodungszeitpunktes wird abge-  | Die Festsetzung wurde herausgenommen, da sie analog den                               | Allgemein – Rodungs-             |
|     | lehnt, da dadurch die gesetzlichen Möglichkeiten für ent-  | gesetzlichen Regelungen entsprach, so dass keine Festset-                             | zeitpunkt nicht festset-         |
| 1   | sprechende Ausnahmeregelungen ausgeschlossen wer-  | zung erforderlich war.  | zen                              |
|     | den. Es besteht über die einschlägigen Gesetze und   | Dom Hinwois wurde gefolgt   |                                  |
|     | Bestimmungen kein hinausgehender Regelungsbedarf.  Die Festsetzung zur Pflanzqualität von Laubbäumen wird    | Dem Hinweis wurde gefolgt.  Bei der Angabe handelt es sich nicht um den Baumdurchmes- | Allgemein – Neupflan-            |
|     | abgelehnt, da die geforderten Qualitäten zu deutlich hö-   | ser, sondern um den Stammumfang.  | zungen, Baumdurch-               |
|     | heren Kosten führen. Statt einem Baumdurchmesser in 1  | Ser, Someth will den Stammumang.  | messer von 20-25 cm              |
|     | m Höhe von 20-25 cm werden 16-18 cm vorgeschlagen.   | Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.  | auf 16-18 cm reduzieren          |
|     | Intriduction 20-20 dill werden 10-10 dill vorgeschlagen.   | Deni inimeis warde mont gerorgt.  | au 10-10 CIII IEUUZIEIEII        |

| <b>.</b> | D" (D" ()  |  |                           |
|----------|--|--|---------------------------|
| Nr.      | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)                 | Umgang mit der Stellungnahme                                 | Thema                     |
|          | Die Lage des Ein- und Ausfahrtbereichs auf der Nord-       | Die Breite des Ein- und Ausfahrtsbereiches wurde entspre-    | Verkehr – Ein-/Aus-       |
|          | seite des MK 1.1 ist zu vergrößern.                        | chend angepasst.   | fahrtsbereich vergrö-     |
|          |  |  | ßern                      |
|          |  | Dem Hinweis wurde gefolgt.                                   |                           |
|          | Es ist ein Ausfahrtbereich an der Kirschgartenstraße fest- | Es ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich im nördlichen Teil des  | Verkehr – zusätzliche     |
|          | zusetzen.  | Nahversorgers festgesetzt, um die Anlieferung und den Ver-   | Ausfahrt der oberirdi-    |
|          | Auf der Nordseite des Baukörpers im Baugebiet MK 1.1       | kehr dort ein- und ausfahren zu lassen. Eine Ausfahrt an der | scher im Gebäude inte-    |
|          | sind derzeit nebeneinanderliegend sowohl eine Ein-/Aus-    | Kirschgartenstraße wird nicht als erforderlich angesehen.    | grierten Stellplatzanlage |
|          | fahrt zur Tiefgarage als auch zu den oberirdischen Stell-  |  | zur Kirschgartenstraße    |
|          | plätzen vorgesehen.  | Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.                             |                           |
|          | Es sollen in den Baukörper integriert circa 30 oberirdi-   |  |                           |
|          | sche Kundenparkplätzen entstehen. Kunden wären bei         |  |                           |
|          | einer Belegung der Parkplätze gezwungen, innerhalb des     |  |                           |
|          | Parkbereichs zu wenden, der aufgrund des Lebensmittel-     |  |                           |
|          | marktes durch Einkaufswagen verstellt wird. Hierbei        |  |                           |
|          | kommt es zu Wartevorgängen. Diese Situation kann           |  |                           |
|          | dadurch ein Einbahnstraßensystem mit einer Ausfahrt auf    |  |                           |
|          | der Ostseite zur Kirschgartenstraße deutlich verbessert    |  |                           |
|          | werden. Ein Einbiegen in die Kirschgartenstraße ist ver-   |  |                           |
|          | kehrstechnisch umsetzbar und stellt für die Anwohner der   |  |                           |
|          | Kirschgartenstraße keine größere Belastung dar, als sie    |  |                           |
|          | ansonsten für die Bewohner der neuen Wohngebäude           |  |                           |
|          | nördlich der geplanten Erschließungsstraße entstehen       |  |                           |
|          | würde.   |  |                           |
|          | Ein Parkplatzmanagement mittels optischer Anzeige des      |  |                           |
|          | Belegungsstands der Parkplätze stellt keine befriedi-      |  |                           |
|          | gende Lösung dar, da Kunden mit ihrem Fahrzeug vor         |  |                           |
|          | der Zufahrt halten und auf einen freien Platz warten wer-  |  |                           |
|          | den. Hierdurch können andere Fahrzeuge, die die unmit-     |  |                           |
|          | telbar angrenzenden Tiefgaragenein-/Ausfahrt benutzen,     |  |                           |
|          | im Verkehrsfluss behindert werden.                         |  |                           |
|          | Der Planentwurf sieht auf der Nordseite des Baugebiets     | Die zulässige Bebauung im Bereich des Nahversorgers hat      | Bebauungsdichte – Im      |
| 1        | MK 1.1 eine stark gestufte Höhenentwicklung mit unter-     | sich aufgrund der Bürgerschaft dahingehend verändert, dass   | MK 1.1 Nordseite, Ge-     |
| 1        | schiedlichen Geschossigkeiten vor. Es ist keine durchge-   | an der Kirschgartenstraße die Baulinie um 2 Meter nach Os-   | schosse neu verteilen     |
|          | hende interne Horizontalerschließung zwischen den Bau-     | ten verschoben und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3  | durch Angleichen          |
|          | körpern möglich. Für die vorgesehene Nutzung der obe-      | Geschosse reduziert wurde, so dass der Abstand zu den Be-    |                           |
|          | ren Geschosse durch Sonderwohnformen (geriatrischen        | standsgebäude größer und die Gebäudehöhe reduziert           |                           |

| Nr.  | Bürger / Bürgerin, Schreiben vom(Kurzform)   | Umgang mit der Stellungnahme  | Thema   |
|------|--|---|---|
|      | Wohnen und/oder Pflegeeinrichtungen) ist eine weitge-  | wurde. Um die Bauflächen insgesamt zu kompensieren,   |   |
|      | hend durchgehende Horizontalerschließung funktional  | wurde an der nördlichen Kante die Bebauung auf 3 Ge-  |   |
|      | notwendig.   | schosse erhöht und punktuell 4 Geschosse vorgesehen, so   |   |
|      | Vorgeschlagen wird, den mittleren viergeschossigen Bau-  | dass eine durchgehende Horizontalerschließung über 3 Ge-  |   |
|      | körper auf der Nordseite auf drei Geschosse zu reduzie-  | schosse möglich ist.  |   |
|      | ren und den östlich daran angrenzenden eingeschossigen Bauteil auf drei Geschosse zu erhöhen. Dies ermög-  | Dem Hinweis wurde gefolgt.  |   |
|      | licht die funktional erforderliche durchgehende Horizonta-   |   |   |
|      | lerschließung dieses Gebäudeabschnitts.  |   |   |
| 38.0 |  | era e e e e e e e e e e e e e e e e e e   |   |
| 00.0 | In der Begründung des Bebauungsplans soll ausgeführt   | Der Entwurf sieht sowohl Vor- und Rücksprünge als auch un-  | Architektur                                     |
|      | werden, dass die Fassaden längs der Römerstraße von  | terschiedliche Gebäudehöhen entlang der Römerstraße in  | Aromona   |
|      | Baufeld zu Baufeld so variieren, dass ein abwechslungs-  | ausreichendem Maße vor.   |   |
|      | reiches Erscheinungsbild insgesamt entsteht.   |   |   |
|      | , and the second | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |   |
|      | Im Plangebiet soll an einer gut erreichbaren Stelle (z.B.  | Die Ausweisung von Infotafeln ist nicht Bestandteil des Be-   | Allgemein - Informati-                          |
|      | vor der Chappel) auf Infotafeln das wohnungspolitische   | bauungsplans.   | onsaustausch                                    |
|      | Konzept, der Zeitplan für die Umsetzung des Bebauungs-   |   |   |
|      | pläne Mark-Twain-Village Süd und Nord und deren we-  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen  |   |
|      | sentliche Inhalte erläutert werden   | Ava städtahaviliahan Cuiindan sall mundan Danaiah an dan  | Diabta 4 statt 5 Ca                             |
|      | Es soll geprüft werden, ob die 4 Punkthäuser an der  | Aus städtebaulichen Gründen soll nur der Bereich an der   | <b>Dichte</b> – 4 statt 5 Geschosse entlang der |
|      | Westseite der geschlossenen "Us" (" Stadtzimmer") westlich der Römerstraße statt 4 besser 5 Stockwerke bekom-  | Rheinstraße punktuell eine 5-geschossige Bebauung erhalten soll, um die "Rheinterrassen" als Stadtteilmitte städtebaulich | westlichen Römerstraße                          |
|      | men, da dadurch der Wegfall von Wohnungen wegen der  | zu betonen. Aus Lärmschutzgründen ist eine höhere Bebau-  | westlichen Komerstraße                          |
|      | Bäume teilweise ausgeglichen werden kann und die   | ung an der Westseite nicht empfehlenswert.  |   |
|      | Querfinanzierung des preiswerten Wohnraums erleichtert   | ang an as modern man simpromental   |   |
|      | wird.  | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.   |   |
|      | Im Plangebiet sollen geeignete Räume für ein Stadtteil-  | Die Ausweisung von Räumen für ein Stadtteilmanagement ist   | Allgemein - Stadtteil-                          |
|      | management für gesamte MTV bzw. der Südstadt vorge-  | nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Nutzung  | management                                      |
|      | sehen werden.  | ist grundsätzlich überall im Plangebiet zulässig. Die Chapel ist  |   |
|      |  | mit einer öffentlichen und primär stadtteilbezogenen Nutzung  |   |
|      |  | festgesetzt.  |   |
|      |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |   |

102/120

Mit Schreiben vom 17. Juli 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen:

| Nr. | TÖB, Schreiben / Mail vom  | Umgang mit der Stellungnahme            |
|-----|--|---|
| 1.0 | VRN, Mail vom 28.07.2015   |   |
|     | Es bestehen keine Bedenken.  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 2.0 | Netze BW GmbH, Mail vom 28.07.2015                                     |   |
|     | keine Zuständigkeit, keine Netze im Plangebiet                         | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 3.0 | terranets bw GmbH, Mail vom 28.07.2015                                 |   |
|     | keine Zuständigkeit, keine Netze im Plangebiet                         | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 4.0 | Unitymedia NRW GmbH, Mail vom 29.07.2015                               |   |
|     | keine Bedenken   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 5.0 | Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 29.07.2015                           |   |
|     | Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die im Vorentwurf an- | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
|     | geführten Punkte:  |   |
|     | Planungsrechtlich Umsetzung der Konzeption                             |   |
|     | 7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse                     |   |
|     | Immissionen / Lärm   |   |
|     | beachtet werden.   |   |
| 6.0 | Eisenbahn Bundesamt, Schreiben vom 28.07.2015                          |   |
|     | Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
|     | einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Die DB Immo- |   |
|     | bilien ist zu beteiligen (siehe 20.0).                                 |   |
| 7.0 | Amprion GmbH, Mail vom 04.08.2015                                      |   |
|     | Im Plangebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion     | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
|     | GmbH, es liegen keine Planungen zu dem Bereich vor.                    |   |
| 8.0 | Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2, Schreiben 05.08.2015      |   |

| Nr.  | TÖB, Schreiben / Mail vom   | Umgang mit der Stellungnahme                               |
|------|---|--|
|      | In den Kerngebieten "MK 1.2" und "MK 1.3" ist Einzelhandel weder nach den Sortimenten noch nach dem Verkaufsflächenumfang beschränkt. Damit wären dort großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einem Umfang zulässig, die in Widerspruch zu den raumordnerischen Regelungen für Einzelhandelsgroßprojekte stehen würden. Es handelt sich insbesondere um das Integrationsgebot; aber auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den vorgenannten Baugebieten auf ein raumordnungskonformes Maß zu beschränken. | Eine entsprechende Textliche Festsetzung wird aufgenommen. |
| 9.0  | Gascade GmbH, Mail vom 06.08.2015   |  |
|      | Leitungen der Gascade GmbH, WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sind nicht betroffen.  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                    |
| 10.0 | Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 05.08.2015   |  |
|      | Der Verband schließt sich der Stellungnahme des Höheren Raumord-<br>nungsbehörde vom 05.08.2015 an (siehe 8.0).   | Eine entsprechende Textliche Festsetzung wird aufgenommen. |
| 11.0 | Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 4, Schreiben 03.08.2015   |  |
|      | Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                    |
| 12.0 | Kurpfälzisches Museum, Mail vom 12.08.2015  |  |
|      | Im Plangebiet liegt die römische Fernstraße (im Plan: Römerstraße farblich entsprechend markiert), die als eingetragenes Kulturdenkmal 1, Südstadt nach § 2 DschG unter Schutz steht. Sämtlich in den Boden eingreifende Maßnahmen dürfen nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.  Für das übrige Plangebiet gilt die allgemeine Meldepflicht bei der Entdeckung bislang unbekannter archäologischer Denkmale.   | Nachrichtliche Übernahme wird aufgenommen.                 |
| 13.0 | IHK Rhein-Neckar, Mail vom 20.08.2015   |  |
|      | Die IHK begrüßt, dass entlang der Römerstraße und der Rheinstraße in den Erdgeschosszonen gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen                     |

| Nr.  | TÖB, Schreiben / Mail vom   | Umgang mit der Stellungnahme   |
|------|---|--|
|      | In Bezug auf die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung (Vollsortimenter) wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung einzuhalten sind. Zudem muss sichergestellt sein, dass keine negativen städtebaulichen Entwicklungen eintreten.  | Die Vorgaben des Regionalplans treffen auf den geplanten Nahversorgungsschwerpunkt in der Südstadt zu, der durch seine wohnortnahe Lage zum einen die Versorgung der zukünftigen Bewohner auf Mark-Twain-Village sichern soll, aber auch die Nahversorgung für die Südstadt insgesamt deutlich verbessern soll.  Aufgrund der innerstädtischen Lage der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung ist das Integrationsgebot eingehalten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungslagen sind nicht zu erwarten. In der Südstadt gibt es überhaupt kein Nachversorgungsangebot und das Nahversorgungszentrum Rohrbach-Sickingenstraße ist rund einen Kilometer entfernt. |
|      | Die Römerstraße ist mit über 24.000 Fahrzeugen am Tag eine äußerst wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse in Heidelberg. Die Wirtschaft als auch die zahlreichen Berufspendler sind auf ein leistungsfähiges Verkehrsnetz angewiesen. Durch die zivile Nachnutzung der Markt-Twain-Village und Campbell-Barracks wird sich das Verkehrsaufkommen in der Zukunft noch erhöhen. Die Römerstraße muss zwingend als gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben. | Die PTV Group hat das Verkehrsaufkommen 2014 untersucht und kam zu dem Ergebnis, dass das im Gegensatz zu heute (24.000 – 27.000 Kfz/ Werktag je nach Abschnitt) zukünftig geringfügige Steigerungen (27.000-28.000 Kfz) zu erwarten sind.  Durch die Nachnutzung der Konversionsgebiete kommt es nicht zu höheren Belastungen als seinerzeit durch die militärische Nutzung induziert.  Die Römerstraße ist mit 2 durchgehenden Fahrstreifen je Richtung leistungsfähig und kann diese Verkehrsmengen abwickeln.  |
| 14.0 | Polizeipräsidium Mannheim, Mail vom 24.08.2015  |  |
|      | Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Sachbereichs Verkehr keine Bedenken. Bezüglich der Ausbauplanung der Römerstraße wird die Variante mit einer   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |
|      | Trennung des Radweges mittels Grünstreifen von der Römerstraße bevorzugt. Bei der Fahrradtrasse wird die Variante 1 bevorzugt.  | Dem Hinweis wurde nicht gefolgt (Variante 2).  |

| Nr.  | TÖB, Schreiben / Mail vom   | Umgang mit der Stellungnahme   |
|------|---|--|
|      | Der Sachbereich Prävention bietet im Rahmen der Kampagne "Städtebau und Kriminalprävention" seine Unterstützung an und steht für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.  Es wird auf verschiedene Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau zu Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen in Zusammenhang mit den energetischen Programmen und zum altersgerechten Umbau verwiesen. Diesbezüglich besteht bereits ein Austausch mit dem Bündnis für Konversion mit dem Ziel, für die Neubauten und die zu ertüchtigenden Gebäude im Bestand einen wirksamen Grundschutz zur Verhinderung von Wohnungseinbruch zu installieren.  Verwiesen wird ferner auf die Checkliste des Arbeitskreises "Stadtplanung und Kriminalprävention". | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |
| 15.0 | Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 20.08.2015 Im Bereich der "Chapel" (Fläche für Gemeinbedarf) stimmt der Bebauungsplanentwurf nicht mit der Darstellung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB überein. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sieht hier "Grünfläche" vor. Der Nachbarschaftsverband wird den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung für die Verfahrensschritte nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB entsprechend dem Bebauungsplanentwurf fortschreiben. Es wird um rechtzeitige Abstimmung der notwendigen Verfahrensschritte zu §§ 3(2) und 4(2) BauGB der parallel zum Bebauungsplan stattfindenden Flächennutzungsplanänderung gebeten.  | Da der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem FNP entwickelt werden soll (§ 8 Absatz 2 BauGB), und die Fläche derzeit als Sondergebiet für militärische Einrichtungen dargestellt ist, muss der FNP durch den Nachbarschaftsverband geändert werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19. November 2014 bis 19. Dezember 2014 durchgeführt. Ab der Offenlage erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für den Bereich, entsprechend der zukünftigen Nutzung, Gemeinbedarf darzustellen.  Eine Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband ist erfolgt. Die zukünftige Nutzung der Chapel sieht zum derzeitigen Planungsstand Gemeinbedarfsfläche vor. |
| 16.0 | AZV Heidelberg, Mail vom 20.08.2015  Im Bereich Römerstraße (ab Rheinstraße) Richtung Norden bis Feuerbachstraße und Feuerbachstraße Richtung Westen bis Bahnlinie muss mittelfristig der Hauptsammelkanal West 6. BA (mindestens DN 1500) realisiert werden.  Ein Zuführungskanal (DN 1200) zum Hauptsammelkanal muss ab der Rohrbacher Straße über Rheinstraße, Turnerstraße und Veith - Stoßstraße ebenfalls mittelfristig gebaut werden. Dazu muss in Verlängerung der Veith - Stoßstraße eine Trasse zur Römerstraße freigehalten werden.  | In Abstimmung mit dem AZV kann dieser zukünftig öffentlichen Straße nördlich des Nahversorgers geführt werden.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.   |

| Nr.  | TÖB, Schreiben / Mail vom   | Umgang mit der Stellungnahme   |
|------|---|--|
| 17.0 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bun-   | omigang mit der etemanighamme  |
|      | deswehr, Mail vom 27.08.2015  |  |
|      | Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heidel-  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                              |
|      | berg. Momentan läuft das Entwidmungsverfahren für den Flugplatz zur   | -  |
|      | Aufhebung des Bauschutzbereiches. Der Flugplatz ist für eine zivile Nut-  |  |
|      | zung nicht mehr vorgesehen.   |  |
|      | Der geplanten Maßnahme wird bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30 m   |  |
|      | über Grund zugestimmt.  |  |
| 18.0 | Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.08.2015  |  |
|      | Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom,   | Die Lage der Telekommunikationsleitungen wurde überprüft. Die Lei-   |
|      | die gesichert bzw. verlegt werden müssen. Nach dem Planentwurf liegen   | tungen verlaufen in der Feuerbach, der Elsa-Brändström-, der Römer-, |
|      | Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht in öffentlichen Verkehrsflä-  | der Mark-Twain- und der Rheinstraße. Nach Planabgleich liegen alle   |
|      | chen, die zur Aufrechterhaltung der örtlichen, regionalen und überregiona-  | Leitungen in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Die Hausan-   |
|      | len Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin benötigt werden.   | schlüsse können sich durch die Neubebauung ändern. Die genaue        |
|      | Wir bitten Sie deshalb zur Sicherung der im Plan markierten Telekommuni-  | Lage muss im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt werden.       |
|      | kationsanlagen der Telekom, die betroffenen Flächen mit einem Leitungs-   |  |
|      | recht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche ge-  |  |
|      | mäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB festzusetzen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom |  |
|      | Deutschland GmbH, im Grundbuch zu veranlassen.  |  |
|      | Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                              |
|      | durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien er-  | Dei Filliweis wird zur Kerinalis genommen.                           |
|      | forderlich. Um rechtzeitig vor Straßenbaumaßnahmen Absprachen bezüg-  |  |
|      | lich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu kön-   |  |
|      | nen, wird gebeten, sich so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen   |  |
|      | vor Ausschreibungsbeginn, sich in Verbindung zu setzen.   |  |
|      | Im Baugebiet werden Wohnwege nicht als öffentliche Verkehrswege ge-   | Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen.                     |
|      | widmet. Diese Flächen müssen zur Erschließung der anliegenden Grund-  | ,  |
|      | stücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Si-  |  |
|      | cherung der Telekommunikationsversorgung wird gebeten, in den Wohn-   |  |
|      | wegen Flächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB als mit einem Lei-  |  |
|      | tungsrecht 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 Ein-  |  |
|      | tragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch er-  |  |
|      | folgen.   |  |

| Nr.  | TÖB, Schreiben / Mail vom  | Umgang mit der Stellungnahme   |
|------|--|--|
|      | In der Römer-, Rhein-, Elsa-Brändström- und Mark-Twain-Straße befinden   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung           |
|      | sich umfangreiche Telekommunikationsanlagen mit Lichtwellenleiter. In  | beachtet.  |
|      | 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 mög-   |  |
|      | lichst vermieden wird.   |  |
|      | Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baum-   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung           |
|      | standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der For-  | beachtet.  |
|      | schungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu  |  |
|      | beachten.  | Day Historia wind Tur Kanntnia ganageman und in day waitayan Dlanung         |
|      | Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom – insbesondere in der Römer- Rhein- Elsa-Brändström- und Mark-Twain-Straße –                | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet. |
|      | wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erwei-   | Deachlet.  |
|      | terung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekom-   |  |
|      | munikationslinie der Telekom besteht.  |  |
|      | Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu be-  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                      |
|      | achten.  | generalise una zar riemane generalise  |
| 19.0 | Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Mail vom  |  |
|      | 27.08.2015   |  |
| 19.1 | Es wird darauf hingewiesen, dass geplant ist, das Gebiet als Fernwärme-  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                      |
|      | satzungsgebiet zu beschließen.   |  |
| 19.2 |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wurde dem              |
|      | den sich derzeit noch in der Erarbeitung. Eine immissionsschutzrechtliche  | Amt vorgelegt.   |
|      | Beurteilung des Vorhabens kann von erst nach Vorlage des ergänzten   |  |
|      | Gutachtens erfolgen.   |  |
| 19.3 | Der Umweltbericht ist an sechs Punkten redaktionell zu ändern bzw. zu er-  | Der Umweltbericht wurde entsprechend den Hinweisen redaktionell ge-          |
| 40.4 | gänzen.  | ändert.  |
| 19.4 | Die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten Dr. Karl Friedrich Raqué   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                      |
| 10.5 | ist zu beachten (siehe 19.5 ff)  | Dor Hipwoig wird zur Konntnig genommen                                       |
| 19.5 |  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                      |
|      | tisch ein strukturiertes "grünes" Wohnquartier entstehen, das durch mosa-<br>ikartig auftretende und miteinander vernetzte Habitatstrukturen aus Sicht |  |
|      | des Natur- und Artenschutzes zu einer ökologischen und durch die um-   |  |
|      | fangreiche Vegetation auch zu einer positiven klimatischen Aufwertung  |  |
|      | beiträgt. Vorausgesetzt ist, dass die in den Gutachten genannten Ziele und   |  |
|      | Vorschläge umgesetzt werden.   |  |

| Nr.  | TÖB, Schreiben / Mail vom   | Umgang mit der Stellungnahme  |
|------|---|---|
| 19.6 | Die nachgewiesenen streng und besonders geschützten Arten sowie der vorhandene Baumbestand sind so weit wie möglich zu erhalten und abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die an den Gebäuden vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten sind zu erhalten und bei Sanierungen zu ersetzen. Hiervon betroffen sind in erster Linie Fledermausarten und Mauersegler sowie evtl. Mehlschwalben, die bisher jedoch noch nicht als Brutvögel an den vorhandenen Gebäuden auftraten. Befürwortet wird, in die Mauern von entstehenden Neubauten Fledermaussteine einzubauen. Den Mauerseglern und weiteren auf dem Gelände nachgewiesenen Höhlen- und Halbhöhlenbrütern kann durch Einbau von Niststeinen geholfen werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |
| 19.7 | Vorgeschlagen wird die Anlage eines stehenden Gewässers mit entsprechender Ufer- und Unterwasservegetation sowie einer Schwimmblattzone als Sekundärlebensraum für limnische Organismen und Nahrungsbiotop für eine Vielzahl weiterer faunistischer Arten. Geeignete Fläche scheint hierfür der ehemalige Sportplatz zu sein.   | Der vorgeschlagene Standort des ehemaligen Sportplatzes kommt als Fläche für ein stehendes Gewässer nicht in Frage, da auch der Sportplatz erhalten bleiben soll bzw. als Spielplatz umgestaltet wird und somit nicht zur Verfügung steht.  Der Hinweis wird nicht gefolgt. |
| 19.8 | Es wird darauf hingewiesen, den vorhandenen Baumbestand zur Anbringung von Nistkästen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten und Fledermauskästen zu nutzen, um auch hierdurch zu einer Erhöhung der Biodiversität beizutragen.  | Der Hinweis wurde aufgenommen.  |
| 20.0 | DB Immobilien, Mail vom 31.08.2015  |   |
|      | Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Für die Errichtung von Schutzmaßnahmen können keine Ansprüche gegenüber der DB AG geltend gemacht werden.  Ersatzansprüche gegenüber der DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |

| Nr.  | TÖB, Schreiben / Mail vom  | Umgang mit der Stellungnahme  |  |  |
|------|--|---|--|--|
|      | Kommunen sind verpflichtet, bei der Planung Vorkehrungen zum Schutz          | Im Rahmen eines Lärmgutachtens wird ein Lärmkonzept erstellt, dass    |  |  |
|      | gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen. Dies wurde hier durch        | ausreichenden Lärmschutz für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse    |  |  |
|      | die Planung einer Schallschutzwand und passivem Schallschutz getan. Ob       | gewährleistet. Die Lärmschutzwand wir auf städtischen Grund errichtet |  |  |
|      | dies gegen den Schienenverkehrslärm ausreicht, kann die DB AG nicht          | werden.   |  |  |
|      | beurteilen. Die Lärmschutzwand ist, anders als im Bebauungsplan darge-       |   |  |  |
|      | stellt, auf dem Grundstück der Stadt zu erstellen, so dass sie ohne Beein-   | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                   |  |  |
|      | flussung der Bahn errichtet und instandgehalten werden kann.                 |   |  |  |
|      | Es ist grundsätzlich eine Auflage zur Einfriedung im Sinne der Sicherheit    | Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung be-    |  |  |
|      | zu den Bahnanlagen zu errichten. Dies resultiert aus den angezeigten         | achtet.   |  |  |
|      | künftigen Nutzungen mit Sport- und Spielanlagen. Dabei sind die Einfrie-     |   |  |  |
|      | dungen bei Notwendigkeit so auszubilden, dass sie als Absturzsicherung       |   |  |  |
|      | und zum Abhalten von beispielsweise Bällen dienen. Bezüglich der Auf-        |   |  |  |
|      | stellung gelten die gleichen Bedingungen wie für die Lärmschutzwand.         |   |  |  |
|      | Es ist ebenfalls zu prüfen, ob für dort abgestellte Fahrzeuge/ Pkw, Absturz- |   |  |  |
|      | sicherungen aus dem Bahnregelwerk erforderlich sind. Dafür muss ein ent-     |   |  |  |
|      | sprechender Nachweis erbracht werden.  |   |  |  |
|      | An Bahnstrecken mit Zuggeschwindigkeiten bis 160 km/h sind nach der          | Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung be-    |  |  |
|      | DB-Richtlinie für Baum- und Strauchpflanzungen Mindestabstände einzu-        | achtet.   |  |  |
|      | halten. Es können nur bestimmte Baumarten gepflanzt werden.                  |   |  |  |
|      | Laut Luftbild werden die an der benachbarten Bahnstrecke befindlichen        |   |  |  |
|      | Signale durch Baumpflanzungen nicht betroffen.                               |   |  |  |
|      | Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe         | Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung be-    |  |  |
|      | der Bahn (z.B. Leuchtwerbung, Beleuchtung von Parkplätzen) ist darauf zu     | achtet.   |  |  |
|      | achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer sowie Verfälschungen,        |   |  |  |
|      | Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern ausgeschlossen           |   |  |  |
|      | sind.  |   |  |  |
|      | Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass sich im öf-         | Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung be-    |  |  |
|      | fentlichen Bereich der zur Bahn parallel verlaufenden Straße ein erdverleg-  | achtet.   |  |  |
|      | tes Streckenfernmeldekabel (F 4000) der DB Netz AG befindet. Dieses Ka-      |   |  |  |
|      | bel darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zur Wartung und In-        |   |  |  |
|      | standhaltung freigehalten werden.  |   |  |  |
| 21.0 | Landschafts- und Forstamt, Mail vom 28.08.2015                               |   |  |  |

| Nr. | TÖB, Schreiben / Mail vom   | Umgang mit der Stellungnahme  |  |  |
|-----|---|---|--|--|
|     | Der Vorentwurf zum Bebauungsplan sieht für das Dreieck nördlich der Mark-Twain-Straße und westlich der Elsa-Brändström-Straße drei Varianten vor. Um das Wege- und damit auch das Naherholungsangebot zu verbessern, sollten die Varianten 2 oder 3 weiter verfolgt werden. Das mit Bäumen überstellte Stellplatzareal der Schule hat das Potential optisch im Zusammenhang mit einem Spazierweg als Kulisse genutzt zu werden. Eine Baumreihe zwischen Weg und Schulareal wäre hier wünschenswert.   | Der Fahrradverkehr wird zukünftig von der Brechtelstraße kommend über die Sickingenstraße auf das Entwicklungsband und in Verlängerung über die Zengerstraße geführt. In Höhe der High-School nimmt die Fahrradtrasse den vorhandenen der Verlauf des Fahrradwegs zwischen der High-School und den Bahngleisen auf und bindet an die Feuerbachstaße in Richtung Innenstadt an (Vorentwurf Variante 2). Auf dem letzten Abschnitt Richtung Feuerbachstraße wird der Fahrradweg von einer Kombination einer Lärmschutzwand am nordwestlichen Rand und einer Lärmschutzlandschaft am östlichen Rand begleitet werden (Variante 1 und 3). |  |  |
|     | Ohne eine Einwohnerprognose fehlt die Grundlage für die Ermittlung des genauen Flächenbedarfs für öffentliche Kinderspielplätze. Eine genaue Bedarfsermittlung kann daher nicht erfolgen.   | Die Einwohnerprognose wurde zwischenzeitlich vom zuständigen Fachamt erstellt.  |  |  |
|     | Eine grundsätzliche Verbesserung der Spielflächenbilanz im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs hat sich durch die Erweiterung des Planungsgebietes um die Flächen der ehemaligen Mark-Twain-Schule ergeben. Hier kann im Bereich der vorgesehenen Lärmschutzmodellierung entlang der Bahntrasse ein Spielareal entstehen, das zumindest für die westlich der Römerstraße lebenden Kinder und Jugendlichen ein Angebot darstellen  | Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |  |  |
|     | Die Radien der Einzugsbereiche der Spielflächen für Kinder bis zu 12 Jahren dürfen nicht größer als 300 m, für Jugendliche nicht größer als 750 m sein. Für die zu erwartenden Kinder und Jugendlichen östlich der Römerstraße müssen daher Spielflächen in den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grünflächen nachweisen. Diese Spielflächen müssen jetzt unmittelbar in dem sich z.Zt. ebenfalls in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan "Mark-Twain-Village - östlich der Römerstraße, 1. Teil" in der dortigen großen Freifläche südlich der Chapel verbindlich festgesetzt werden. Aus o.g. Gründen können keine Angaben zur Größe gemacht werden. Nach einer überschlägigen Berechnung gemäß bekannter Annahmen bezüglich der prognostizierten Wohnungszahlen sollten es aber mind. 3.000 m² Bruttofläche sein. | In dem ebenfalls in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan "Mark-<br>Twain-Village - östlich der Römerstraße, 1. Teil" werden in der dortigen<br>großen Freifläche südlich der Chapel Spielplatzflächen verbindlich fest-<br>gesetzt.   |  |  |

| Nr. | TÖB, Schreiben / Mail vom  | Umgang mit der Stellungnahme   |
|-----|--|--|
|     | Entlang der Elsa-Brändström-Straße sind drei kleine quadratische Freiflä-  | Die Festsetzung wurde herausgenommen. Die Fläche ist als nicht über-       |
|     | chen mit dem Planzeichen "Kinderspielplatz" vorgesehen. Aufgrund der   | baubare Grundstücksfläche entsprechend gärtnerisch zu gestalten. Die       |
|     | Lage unmittelbar neben Verkehrswegen wird auf das vorhandene Gefah-  | Anlage von Stellplätzen ist dort nicht zulässig, sondern nur in den dafür  |
|     | renpotential hingewiesen. Die Einzäunung dieser Fläche wäre obligato-  | ausgewiesenen Flächen.   |
|     | risch. Fraglich ist, ob ein Investor in eine Anlage investiert, die quasi au-  |  |
|     | ßerhalb seiner Verfügungsgewalt im sogenannten halböffentlichen Raum   |  |
|     | liegt. Zu beachten ist, dass durch die Lage im halböffentlichen Raum der   |  |
|     | spätere Eigentümer für die Verkehrssicherheit des Kinderspielplatzes juris-  |  |
|     | tisch verantwortlich ist. Der "Spielwert" und die Aufenthaltsqualität solch  |  |
|     | kleiner Flächen ist gering, der finanzielle Aufwand sowohl bei der Herstel-  |  |
|     | lung als auch später bei der Unterhaltung dagegen groß. Die dargestellte   |  |
|     | Ausweisung sollte überdacht werden.  |  |
|     | Nördlich der Julius-Springer-Schule zeigt der B-Plan-Entwurf eine Fläche   | Die Festsetzung wurde geändert, verbleibende Sportplatzfläche wird als     |
|     | für den Gemeinbedarf, versehen mit dem Planzeichen Sportanlage.  | Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" festgesetzt. Auch mit      |
|     | In der Begründung des B-Plan-Entwurfs sind keine weiteren Erläuterungen  | dieser Festsetzung ist grundsätzlich ein der Allgemeinheit frei zur Verfü- |
|     | zum Nutzungskonzept des Sportplatzes vorhanden. Bei einem der frühe-   | gung stehendes Trainingsgelände möglich.                                   |
|     | ren Abstimmungstermin wurde ausgeführt, dass ein der Allgemeinheit frei  |  |
|     | zur Verfügung stehendes Trainingsgelände gedacht sei und der Sportplatz  |  |
|     | in den Verantwortungsbereich des Sportamtes falle. Derartige genutzte  |  |
|     | Sportflächen gibt es nach Kenntnis des Landschafts- und Forstamtes im  |  |
|     | Heidelberger Stadtgebiet nicht. Trainings- und Wettkampanlagen des   |  |
|     | Sportamtes werden nur vereinsgebunden genutzt und stehen der Öffent-   |  |
|     | lichkeit nicht zur Verfügung. Sie sind mit Zaunanlagen gesichert und au-   |  |
|     | ßerhalb der Trainingszeiten abgeschlossen.   |  |
|     | Sollte es sich hier tatsächlich um eine öffentliche Anlage handeln, hat sie  |  |
|     | eher den Charakter einer öffentlichen Grünanlage und wird später unterhaltungstechnisch beim Landschafts- und Forstamt anzusiedeln sein. |  |
|     | Dann sollte gleich eine Ausweisung als öffentliche Grünanlage in Betracht  |  |
|     | gezogen und damit auch die Einbeziehung der Fläche in die nördlich an-   |  |
|     | grenzende Spiellandschaft beschlossen werden.  |  |
|     | Sollte es sich bei der Sportanlage aber um ein vereinsgebundenes Trai-   |  |
|     | ningsfeld handeln, werden Bedenken angemeldet. Wie oben beschrieben,   |  |
|     | wird für das Plangebiet MTV-Nord ein Defizit an öffentlichen Kinderspielflä-   |  |
|     | chen erwartet. Statt eines vereinsgebunden Sportplatzes sollte hier eine   |  |
|     | der Allgemeinheit zugängliche Grünanlage zur Verfügung gestellt werden.  |  |
|     | Es wird die Frage gestellt, warum der Baum 174 in der Feuerbachstraße  | Der Baum wurde als zu erhalten festgesetzt.                                |
|     | als zu fällen markiert ist, obwohl er als gesund klassifiziert ist.  |  |

| Nr. TÖB, Schreiben / Mail vom Umgang mit der Stellungnahme  |                             |
|---|-----------------------------|
| Nr. TÖB, Schreiben / Mail vom Umgang mit der Stellungnahme Es wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung von Neupflanzungen Nach Rücksprache mit dem Fachamt und de | on Investoren wurde verein  |
| von Bäumen auf Tiefgaragendächern (Baufeld MK 1.1) eine mindestens bart, dass eine Mindestüberdeckung von 0,8   |                             |
| 1,50 m starke Überdeckung voraussetzt und damit eine entsprechende Baumpflanzungen eine Mindestüberdeckung  |                             |
|   |                             |
| Statik der Tiefgarage notwendig ist.  Eine entsprechende Festsetzung wurde aufg   |                             |
| Das Kapitel "6.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption" der Begrün-  Das Kapitel 6.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption" der Begrün-                             | agenkonzeption wurde        |
| dung zum Vorentwurf sollte grundsätzlich überarbeitet werden. Gegenwär-  tig mischen eine hier gundsmittigen Planungsbeschreibungen mit planer.                         |                             |
| tig mischen sich hier euphemistische Planungsbeschreibungen mit planeri-  |                             |
| schen Zielvorstellungen, die ein stark idealisiertes Bild zeichnen, das mit   |                             |
| der Planung nur wenig zu tun hat  |                             |
| Bei der Erstellung der Baumartenlisten für die planungsrechtlichen Fest-  Ist erfolgt und eine entsprechende Pflanzliste  | e in den Festsetzungen aut- |
| setzungen im Bebauungsplan bzw. für die Anlage zum Umweltbericht ist genommen.  |                             |
| das Landschafts- und Forstamt zu beteiligen.  |                             |
| 22.0 Staatliches Hochbauamt Heidelberg, Schreiben vom 24.08.2015  |                             |
| Im Plangebiet sind keine Planungen und Maßnahmen beabsichtigt. Die Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |                             |
| wahrzunehmenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.   |                             |
| 23.0 Landesnaturschutzverband BW, Schreiben vom 27.08.2015  |                             |
| In der Begründung und im Umweltbericht wird für die Neupflanzung von   Ist erfolgt und eine entsprechende Pflanzliste   | e in den Festsetzungen auf- |
| Bäumen auf die Artenliste im Anhang verwiesen. Dieser Anhang fehlt in genommen.   | -                           |
| den beiden Dokumenten. Da der Anhang wahrscheinlich im weiteren Ver-  |                             |
| fahren nachgeliefert wird, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die  |                             |
| Artenliste standortgerechte heimische Gehölze beinhalten soll.  |                             |
| Im Kapitel 6.1. der Begründung werden die Aufgaben der Mehrfachbeauf- Die Römerstraße wird gestalterisch aufgewe  | ertet werden und es werden  |
| tragung für die städtebauliche Konzeption aufgelistet - unter anderem die weitere Querungshilfen eingebaut. Zugleich  | sehen die Planungen vor,    |
| • Schaffung einer zukünftigen Stadtteilmitte durch Impulse mit besonders eine neue Stadtteilmitte zu schaffen. Gleichv  | vohl wird die Römerstraße   |
| gestalteter Aufenthaltsqualität für die gesamte Südstadt grundsätzlich ihre bisherige Funktion weiter   | erfüllen müssen und befä-   |
| • Verminderung der Trennwirkung der Römerstraße und Ausbau einer Ost- higt sein, die Verkehrsströme zu bewältigen.  | Die Seitenbereiche zwi-     |
| West-Vernetzung schen Straße und Bebauung sollen jedoch n   | neugestaltet werden.        |
| Weder in der Begründung noch in den textlichen Festlegungen wird darauf   | -                           |
| eingegangen, wie diese für die entstehende Stadtteilmitte wesentlichen  |                             |
| Ziele im Bereich der Römerstraße erreicht werden sollen. Dabei müssten  |                             |
| bauliche Maßnahmen schon jetzt die offensichtlich für später (?) geplante   |                             |
| Gestaltung der Römerstraße im Sinne einer leichten Querbarkeit für Fuß-   |                             |
| gänger und Radfahrer vorbereiten.   |                             |
| Der Ansatz "linearer öffentlicher Freiraum" (Kap.6.5 der Begründung) wird   |                             |
| diesem Anspruch nicht gerecht, da die Römerstraße eben nicht nur in ei-   |                             |
| ner Dimension begehbar sein müsste, sondern eben auch leicht überwind-  |                             |
| bar.  |                             |

| Nr.  | TÖB, Schreiben / Mail vom  | Umgang mit der Stellungnahme  |
|------|--|---|
|      | Für die Neubauten werden Flachdächer vorgeschrieben. Für diese sollte in                               | Eine entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung wird aufgenom-     |
|      | Anlehnung an andere großflächige Bebauungspläne in Heidelberg eine                                     | men.  |
|      | Verpflichtung zur Dachbegrünung und zur Vorhaltung von Möglichkeiten                                   | Eine entsprechende Beachtung von Nistmöglichkeiten an Gebäuden ist  |
|      | für die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festge-                                 | bereits in den Hinweisen aufgenommen.                               |
|      | schrieben werden.  |   |
|      | Bei der Fassadengestaltung gibt es bauliche Möglichkeiten, Vögeln Mög-                                 |   |
|      | lichkeiten zum Nisten zu bieten. Eine entsprechende Verpflichtung sollte                               |   |
|      | auch in diesem Kapitel enthalten sein.  Die umfangreiche Untersuchung der vorhandenen Bäume bezog sich | Ein Großteil der Bäume wurde erhalten und es sind neue Baumpflan-   |
|      | hauptsächlich auf ihre Verkehrssicherheit und Standfestigkeit. Ihre Bedeu-                             | zungen vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis für Vögel und Fleder- |
|      | tung für die Fauna wurde bis auf die holzbewohnenden Käferarten nicht                                  | mäuse wurde aufgenommen.  |
|      | untersucht. Gerade große Bäume sind zum Beispiel für Vögel und Fleder-                                 | made warde dangerienmen.  |
|      | mäuse sehr wichtig und ihre Beseitigung hat sehr wohl Einfluss auf das                                 |   |
|      | "Schutzgut Tiere und Pflanzen". Eine entsprechende Untersuchung ist                                    |   |
|      | nachzuholen.   |   |
| 24.0 | Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 24.08.2015   |   |
|      | Es liegen keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelun-                                | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | gen, die im Regelfall nicht überwunden werden können vor.  |   |
|      | Es liegen keine eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berüh-                                    | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | ren vor.   |   |
|      | Die ingenieurgeologische Stellungnahme vom 13. November 2014 besitzt                                   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | weiterhin Gültigkeit.  Zur Planung sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht             | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.   | Dei Filliweis wird zur Kerintriis genommen.                         |
|      | Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und                                 | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis  |
|      | die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.  | ist im Bebauungsplan aufgenommen.                                   |
|      | Gegen die Planung bestehen bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.                                  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Ge-                                   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | otop-Kataster, das im Internet zur Verfügung gestellt wird, verwiesen.                                 | -   |
|      | Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehen-                                   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | den geologischen Kartenwerk entnommen werden. Eine Übersicht über                                      |   |
|      | die Bohrdaten ist im Internet abrufbar.  |   |
| 25.0 | Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 26.08.2015  |   |
|      | Die Belange der Bau- und Kunstmaldenkpflege sind, soweit dies aus den                                  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | Planunterlagen ersichtlich, bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.                                   |   |

| Nr.  | TÖB, Schreiben / Mail vom  | Umgang mit der Stellungnahme  |
|------|--|---|
|      | Im Bereich der heutigen Römerstraße werden Teile des antiken Straßen-      | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird bei der weiteren    |
|      | zugs tangiert. Jegliche Bodeneingriffe im Zusammenhang mit der Bau-        | Planung berücksichtigt werden.                                      |
|      | maßnahme sind mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen            |   |
|      | bzw. nach deren Maßgaben und Begleitung vorzunehmen.                       |   |
| 26.0 | RNV GmbH, Schreiben vom 24.08.2015   |   |
|      | Die Schreiben vom 06.08.2014, 19.11.2014 und 25.02.2015 behalten voll-     | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | umfänglich ihre Gültigkeit.  |   |
|      | Schreiben vom 6. August 2014: Im Plangebiet befindet sich auf der östli-   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbei- |
|      | chen Seite der Römerstraße die Bushaltestelle Saarstraße. Die Buslinie 29  | tung berücksichtigt.  |
|      | verkehrt auf der Römerstraße. Die Bushaltestelle ist mit einem Fahrgast-   |   |
|      | unterstand ausgestattet, der aus Platzgründen in das Grundstück hinein-    |   |
|      | ragt. 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 prü-      |   |
|      | fen. Weiterhin wird empfohlen, im Zuge der Erschließung auch einen barri-  |   |
|      | erefreien Ausbau der Bushaltestelle anzustreben.                           |   |
|      | Schreiben 25. Februar 2015: Die Einrichtung weiterer Bushaltestellen auf   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | der Römerstraße wird verkehrstechnisch nicht befürwortet.                  |   |
|      | Schreiben vom 19. November 2014: Zu den Vorbereitenden Untersuchun-        | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                             |
|      | gen der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks         |   |
|      | werden keine Bedenken noch Anregungen vorgetragen.                         |   |
| 27.0 | Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 07.09.2015                            |   |
|      | Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass für die im Erdboden liegenden    | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbei- |
|      | leitungsgebundenen Medien Strom, Gas, Wasser und Fernwärme abhän-          | tung berücksichtigt.  |
|      | gig vom jeweiligen Leitungsdurchmesser Schutzstreifen unterschiedlicher    |   |
|      | Breite zu berücksichtigen sind. Die Mitte des Schutzstreifens stimmt dabei |   |
|      | mit der Leitungs-/Trassenachse überein.                                    |   |
|      | Soweit die Schutzstreifen in den nicht öffentlichen Bereichen noch nicht   |   |
|      | über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder ähnliche Siche-       |   |
|      | rungsinstrumente gesichert sind, müssen diese noch im Laufe des weite-     |   |
|      | ren Vergehens eingetragen werden. Die bereits vorhandenen Schutzstrei-     |   |
|      | fen müssen teilweise auf die technisch notwendigen Breiten erhöht wer-     |   |
|      | den.   |   |
|      | In den Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Betriebs der Versorgungs-   |   |
|      | leitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige      |   |
|      | Einwirkungen wie beispielsweise Fundamente vorgenommen werden, die         |   |

| Nr. | TÖB, Schreiben / Mail vom  | Umgang mit der Stellungnahme  |
|-----|--|---|
|     | den Bestand, Betrieb oder die Erweiterung der Versorgungsleitungen be-   |   |
|     | einträchtigen oder gefährden könnten.  |   |
|     | Die Trassen sind jederzeit zugänglich zu halten. Erschütterungen der Tras-   |   |
|     | sen sind in jedem Fall zu vermeiden. Trassen sind lastfrei zu halten.  |   |
|     | Das Bepflanzen im Bereich von Versorgungsleitungen ist nur mit einem   |   |
|     | lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und den   |   |
|     | Versorgungsleitungen zulässig.   |   |
|     | Entlang der Kirschgartenstraße verläuft eine 110 kV-Kabelanlage. Die Lei-  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbei-   |
|     | tungstrasse ist in einer beiliegenden Planskizze eingetragen. Für diese  | tung berücksichtigt.  |
|     | 110 kV-Kabelanlage ist ein Schutzstreifen von 2,50 m beidseits der Anlage  | Die Leitungstrasse wurde übernommen und ein Leitungsrecht im Be-      |
|     | in den Bebauungsplan aufzunehmen. Bei Baumpflanzungen muss ein lich-   | bauungsplan festgesetzt. Aufgrund dessen wurden die Baufenster an     |
|     | ter Mindestabstand von 2,50 m zu der Anlage eingehalten werden. Bei ge-  | der Kirschgartenstraße um 1,5 m in Richtung Westen verschoben (ohne   |
|     | ringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen erforderlich.  | die Bauflächen insgesamt zu verändern). Im nördlichen Bereich wurde   |
|     |  | zwischen dem Leitungsträger und der Stadtverwaltung abgestimmt,       |
|     |  | dass die Fläche des Leitungsrechts und das Baufenster zunächst über-  |
|     |  | lagert dargestellt wird und Möglichkeiten zum weiteren Umgang geprüft |
|     |  | werden (Verlegung, Überbauung etc.), die dann im weiterem Planungs-   |
|     |  | verlauf geklärt werden.   |
|     | Bei der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Mitverlegung von   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbei-   |
|     | Leitungen und Schutzrohren vorgesehen. Alle in Betrieb bleibenden Ab-  | tung berücksichtigt.  |
|     | nahmestellen müssen mit Zählern ausgestattet werden. Die Verbrauchsab-   |   |
|     | rechnung in der Übergangsphase ist abzustimmen.  |   |
|     | Die Anträge für einen Anschluss der Gebäude an das öffentliche Netz wer-   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbei-   |
|     | den sehr frühzeitig unter Angabe des Leistungsbedarfs benötigt, da nur mit   | tung berücksichtigt.  |
|     | entsprechendem Vorlauf eine bedarfsgerechte Versorgung geplant und si-   |   |
|     | chergestellt werden kann.  |   |
|     | Die vorhandenen Trafostationen:  | Für die im Bebauungsplan liegenden Standorte wurden entsprechende     |
|     | - Ecke Feuerbachstraße/Elsa-Brändström-Straße  | Festsetzungen getroffen.  |
|     | - Ecke Emil-Gumbel-Straße/Elsa-Brändström-Straße   | Die Hinweise zu den Provisorien werden zur Kenntnis genommen und      |
|     | - Ecke Mark-Twain-Straße/Roeblingstraße (außerhalb des Bebauungsplansehistes)  | in der weiteren Planung berücksichtigt.                               |
|     | angebietes)  |   |
|     | sind zur Versorgung der Liegenschaften erforderlich und zur Weiternut-   |   |
|     | zung vorgesehen.   |   |
|     | Für Standorte die gegebenenfalls überplant werden, sind in unmittelbarer Nähe technisch-wirtschaftlich sinnvolle Ersatzstandorte erforderlich. Dabei |   |
|     |  |   |
|     | ist zu beachten, dass bereits während der Bauphase eine hinreichende   |   |

| Nr. | TÖB, Schreiben / Mail vom   | Umgang mit der Stellungnahme                                       |
|-----|---|--|
|     | Stromversorgung erforderlich ist. Die Kostentragung für evtl. notwendige  |  |
|     | Provisorien ist vorab zu klären.  |  |
|     | Für die Baugebiete WA2.1/2.2 und MK 1.1 ist zentral ein technisch-wirt-   | Im MK 1.1 wird eine entsprechende Versorgungsflächen festgesetzt.  |
|     | schaftlich sinnvoller Standort zur Errichtung einer neuen Trafostation vor-   |  |
|     | zusehen.  |  |
|     | Grundsätzlich sind folgende Anforderungen an technisch-wirtschaftlich   | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                         |
|     | sinnvolle Standorte für Trafostationen zu erfüllen:   |  |
|     | - ebenerdige Anordnung  |  |
|     | - direkter Zugang von öffentlicher Verkehrsfläche; strikte Trennung von   |  |
|     | Gebäudefluren   |  |
|     | - den Leitungstrassen im Gehweg zugewandte Anordnung  |  |
|     | - über natürliche Belüftung sichergestellte Wärmeabfuhr   |  |
|     | - größenabhängiger Flächenbedarf ist zu beachten  |  |
|     | Ein gegebenenfalls im Zuge einer Überplanung erforderlicher Rückbau von   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                            |
|     | Versorgungsanlagen ist mit den Stadtwerken abzustimmen. Die Kosten  |  |
|     | sind vom Bauträger zu tragen.   | Don Historia wind - w Kamataia asan amaran                         |
|     | Bei Grundstücksveräußerungen sind gegebenenfalls vorhandene Leitun-   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                            |
|     | gen dinglich zu sichern   | Day Historia wind Tur Kanatais sanananan                           |
|     | Die bekannte vorhandene Leitungsinfrastruktur ist für den erfahrungsge-   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                            |
|     | mäß angemeldeten Leistungsbedarf nicht ausreichend.  In den weitergenutzten Gebäuden sind TAB- und VDE-konforme Hausan- | Dar Hiswaia wird zur Kanntnia ganamman                             |
|     |   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                            |
|     | schlussräume und Zählerplätze zu schaffen, die frühzeitig abzustimmen sind.   |  |
|     | Die Hausinstallation und die Netzinfrastruktur sind zu trennen. Netzschalt-   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                            |
|     | stellen müssen sich außerhalb der Gebäude befinden.   | Dei Hillweis wird zur Kerintriis genommen.                         |
|     | Bei der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Mitverlegung von  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung |
|     | Leitungen und Schutzrohren für die öffentliche Beleuchtung vorgesehen,  | berücksichtigt.  |
|     | auch um Netzanbindungen an das vorhandene Beleuchtungsnetz in der   | berucksterligt.  |
|     | Römerstraße, Feuerbachstraße, Radweg entlang der Bahnlinie und Sickin-  |  |
|     | genstraße herzustellen.   |  |
|     | Ein gegebenenfalls im Zuge einer Überplanung erforderlicher Rückbau von   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                            |
|     | Beleuchtungsanlagen ist mit den Stadtwerken abzustimmen.  | 201 Tilling till 201 Normalia gorionimon.                          |
|     | Für den in der Variante 2 dargestellten Radweges entlang der Bahnstrecke  | Die Variante 2 wird im auszulegenden Entwurf weiter verfolgt.      |
|     | liegt dem Tiefbauamt der Stadt Heidelberg ein Angebot für die Beleuch-  | 2.5 Talland 2 This in additional Entire in World Vollogi           |
|     | tung des Weges vor. Die Stadtwerke Heidelberg ist mit dem Bau dieser  |  |
|     | Maßnahme beauftragt. Da im Bebauungsplanentwurf weitere Varianten   |  |

| Nr.  | TÖB, Schreiben / Mail vom  | Umgang mit der Stellungnahme   |
|------|--|--|
| INI. | dargestellt sind, wird um eine weitere Abstimmung gebeten, um unnötige   | Onigang mit der Stendingnamme  |
|      | Kosten zu vermeiden.   |  |
|      | Das Bebauungsgebiet Mark-Twain-Village soll mit Glasfaserkabeln er-  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |
|      | schlossen werden. Im Zuge der erforderlichen Tiefbauarbeiten für die Er-   | Dei Filliweis wird zur Kerinalis genonlinen.   |
|      | schließung mit "Strom" werden FM-Kabel für interne Zwecke mitverlegt.  |  |
|      | Es wird um Koordination von abschließenden Gesprächen zur Erschlie-  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung   |
|      | ßung der einzelnen Gebäude mit den beteiligten Partnern gebeten.   | ber minweis wird zur Kerintriis genommen und in der weiteren Planding<br>berücksichtigt.   |
|      | Die grundsätzliche Versorgung mit Trinkwasser ist durch die umgebenden   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |
|      | Straßen abgesichert. Hauptwassertrassen sind die Rheinstraße und die   | Der Hiriweis wird zur Kerinuris genommen.  |
|      |  |  |
|      | Römerstraße. Die bisher betriebene eigene Wasserversorgung der US-   |  |
|      | Streitkräfte mit Übergaben an der Sickingen- und an der Rheinstraße ist aufgrund der Lage, des Alters und der US-Betriebsphilosophie nur bedingt |  |
|      |  |  |
|      | für eine Weiternutzung tauglich. Geänderte Nutzungen und der Zubau von   |  |
|      | Gebäuden bedingen einen grundsätzlichen Neuentwurf der Wasserversor-   |  |
|      | gung.  | Dor Hinwaia wind zur Kanntnia ganannan   |
|      | Im Zuge des Ausbaus sind gegebenenfalls neue Versorgungs- und Haus-  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |
|      | anschlussleitungen nach den geltenden Standards des DVGW-Regel-  |  |
|      | werks zu errichten. Dies werden wir im Zuge der Fortführung der Planun-  |  |
|      | gen begleitend durchführen. Die Belange des Brandschutzes sind hierbei   |  |
|      | besonders zu berücksichtigen.  | Deathire air side and Kennetois are a second in the second |
|      | Wo Straßen neu hergestellt werden, werden wir i.d.R. die erforderlichen  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung   |
|      | Leitungsanlagen mitverlegen. Es wird um eine frühzeitige Abstimmung und  | berücksichtigt.  |
|      | um Planungs- und Ausführungskoordination gebeten.  |  |
|      | Gebäude, die unmittelbar einer Nachnutzung zugeführt werden sollen, sind   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung   |
|      | mit aktueller Hausanschlusstechnik nachzurüsten. Es wird um eine frühzei-  | berücksichtigt.  |
|      | tige Abstimmung und um Planungs- und Ausführungskoordination gebe-   |  |
|      | ten.   |  |
|      | Sofern und soweit sich die vorgelegten Planungen an den Vorgaben der   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |
|      | Stadtwerke hält, bestehen hierzu keine Einwände. Es wird darauf hinge-   |  |
|      | wiesen, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und  |  |
|      | Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit der Planauskunft der Stadt-  |  |
|      | werke beziehungsweise der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernom-   |  |
|      | men wird. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum   |  |
|      | Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg zu beachten.  |  |
| 28.0 | MVV-Energie, Schreiben vom 30.10.2015  |  |

118/120

| Nr. | TÖB, Schreiben / Mail vom  | Umgang mit der Stellungnahme            |
|-----|--|---|
|     | Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südstadt, Mark-Twain-Village- | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
|     | Nord" liegen keine Gas- und Fernwärmeversorgungsleitungen der MVV-   |   |
|     | Energie.   |   |

## 9.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Am 10. Dezember 2015 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Teilbebauungsplanes Bebauungsplan "Südstadt – Mark-Twain-Village Nord" zu und beschloss die öffentliche Auslegung. Diese erfolgte zeitlich parallel mit der Behördenbeteiligung vom 11. Januar 2016 bis 10. Februar 2016.

Die Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden im Rahmen der Ausfertigung nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss in die Begründung eingefügt (siehe Anlage 02).

## 9.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Von Seiten der Öffentlichkeit gab zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf insgesamt 45 Stellungnahmen, die teilweise ähnliche inhaltliche Zielsetzungen hatten. Bei einem großen Themenblock ging es zum einem um die Bauvorhaben der Wohngruppen und um Festsetzungen, die sich auf diese Bauvorhaben auswirken. Bei einem weiteren Themenblock ging es um eine Erhöhung und konträr dazu, Reduzierung der baulichen Dichte, die durch den Bebauungsplan festgesetzt wird. Thematisiert wurde auch der Städtebau des Nahversorgers an der Römerstraße / Rheinstraße, dem möglichen Verlust von Stellplätzen an der Kirschgartenstraße und der Lärmproblematik in der Römer- und Rheinstraße. Da es innerhalb der Bürgerschaft unterschiedliche Zielvorstellungen zur Erhöhung im Gegenzug zu einer Reduzierung der Wohnbauflächen gab, hat der Gemeinderat entschieden ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf erneut ausgelegt.

Am 1. Dezember 2016 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Teilbebauungsplanes Bebauungsplan "Südstadt – Mark-Twain-Village Nord" zu und beschloss die öffentliche Auslegung. Diese erfolgte zeitlich parallel mit der Behördenbeteiligung vom 2. Januar 2017 bis 3. Februar 2017.

Die Behandlung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden im Rahmen der Ausfertigung nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss in die Begründung eingefügt (siehe Anlage 02).

### 10 Durchführung und Kosten

#### 10.1 Grundbesitzverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Offenlage im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Es liefen Kaufverhandlungen mit der Stadt Heidelberg und dem Bündnis für Konversion, welches in die Gesellschaft MTV Bauen und Wohnen GmbH&Co.KG überführt wurde. Zum 1. Januar 2016 erfolgte der Besitz-übergang. Die öffentlichen Wege und Straßen im Plangebiet befanden sich bereits im Eigentum der Stadt Heidelberg.

#### 10.2 Kosten

Die für die Erarbeitung von Gutachten sowie eines städtebaulichen Entwurfs mit vorlaufender Mehrfachbeauftragung aufgewendeten Kosten betragen circa 310.000 €.

#### 11 Umweltbericht

Der zur erneuten Offenlage erstellte Umweltbericht – Begründung Teil B einschließlich der zusammenfassenden Erklärung vom Büro L.A.U.B. mit Datum vom 15. November 2019 ist Teil dieser Begründung.

#### 12 Verzeichnis der Gutachten

- 1 WSW & Partner: Schalltechnisches Gutachten vom 5. November 2015, aktualisiert am 7. Oktober 2016
- Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks, August 2014
- 3 bioplan: Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
- 4 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014
- 5 Eiling Ingenieure: M.T.V. Mark Twain Village Bestandserfassung 9. Juli / 29. August 2013
- 6 Eiling Ingenieure: M.T.V. Mark Twain Village Bestandserfassung, ergänzender Baumbestand; Juli 2014
- 7 Eiling Ingenieure, M.T.V. Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, 15. Oktober 2013
- 8 Eiling Ingenieure: M.T.V. Mark Twain Village Bestandserfassung, MTV-Nord; 26. Mai 2014
- 9 Eiling Ingenieure: M.T.V. Mark Twain Village Bestandserfassung, MTV-Nord / Campell Barracks / Sickingenplatz; 28. Mai 2014
- 10 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt: Erfassung des Baumbestandes; zusammenfassender Bericht, MTV-Nord / Campbell Barracks; 31. März 2015
- 11 Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Nahversorgungszentrum Südstadt Ecke Rheinstraße / Römerstraße; 5. Oktober 2015
- 12 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
- HSG: Untersuchungsbericht zu Laufbahn, Paradeplatz und Kita, MTV Nord / Campell Barracks / Sickingenplatz; 30. April 2015
- 14 LK Argus: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept, August 2017
- 15 Bullermann und Schneble: Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 25. Januar 2019
- 16 Spang.Fischer.Natschka: Oberflächenkonzept, 7. März 2018

# 13 Anlagen (werden nach Abwägungs- und Satzungsbeschluss in die Begründung aufgenommen)

- 1 Eingegangene Stellungnahmen
- 2 Abwägungsvorschlag Stellungnahmen, 15.November 2019