# Bebauungsplan "Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks"

Nr. 61.32.05.03.05

Begründung Teil A nach § 9 Absatz 8 BauGB

Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

**照 Heidelberg** 

2/123

# Bearbeitung

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

Silke Klein Andreas Menker

Stand: Entwurf 15. November 2019

# Teil A Städtebauliche Begründung

# Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung				
1.1	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes				
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6			
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	8			
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	8			
1.5	Planverfahren	10			
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	10			
2.1	Einheitlicher Regionalplan	10			
2.2	Flächennutzungsplan	10			
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	12			
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015)	12			
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO)	13			
3.3	Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt	13			
3.4	Programm Nationale Projekte des Städtebaus	14			
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	15			
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	15			
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	16			
4.3	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	16			
4.4	Umweltplan	16			
4.5	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg	16			
4.6	Wirtschaftsflächenkonzept	17			
4.7	Nahversorgungskonzept für Heidelberg	17			
4.8	Klima	18			
4.9	Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet Südstadt	18			
5	Bestandsaufnahme	19			
5.1	Eigentumsverhältnisse	19			
5.2	Nutzung und baulicher Bestand	19			
5.3	Erschließung	19			
5	5.3.1 Motorisierter Individualverkehr	19			
5	S.3.2 Rad- und Fußverkehr	20			
5	Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV)	21			
5	5.3.4 Stellplätze	22			
5.4	Freiflächen	22			
5.5	Ver- und Entsorauna	23			

5	5.5.1	Strom	23
5	5.5.2	Fernwärme	23
5	5.5.3	Wasser	24
5	5.5.4	Abwasser	24
5	5.5.5	Straßen	24
5	5.5.6	Telekommunikationsleitungen	25
5	5.5.7	Nachrichtenkabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	25
5.6		Denkmalschutz	25
5	5.6.1	Bauliches Kulturdenkmal	25
5	5.6.2	Diskussion Exerzierhalle	27
5	5.6.3	Archäologisches Kulturdenkmal	29
5.7		Altlasten, Kampfmittel und vorhandene Auffüllflächen	31
5	5.7.1	Altlasten	31
5	5.7.2	Kampfmittel	31
5	5.7.3	Vorhandene Auffüllflächen	31
6	St	ädtebauliche Planungskonzeption	32
6.1		Städtebauliche Konzeption	32
6.2		Nutzungen	34
6.3		Baulandmanagement – wohnungspolitische Handlungsvorgaben	36
6.4		Verkehrs- und Parkierungskonzept	36
6	6.4.1	Erschließungskonzept MIV	36
6	6.4.2	Rad- und Fußverkehr	37
6	6.4.3	Öffentlicher Personenverkehr	38
6	6.4.4	Parkierungskonzept	38
6.5		Grünflächen- und Freiflächenkonzeption	40
6	6.5.1	Öffentliche Freiflächen	40
6	6.5.2	Private Freiflächen	41
6	6.5.3	Kinderspielplätze	41
6	6.5.4	Bäume	41
7		anungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu rücksichtigende Belange	41
7.1		Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	41
7	7.1.1	Immissionen / Lärm	
8	Ве	gründung der Festsetzungen	42
8.1		Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	42

8.	.1.1	Art der baulichen Nutzung	42
8.	1.2	Maß der baulichen Nutzung	45
8.	.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	47
8.	1.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	49
8.	1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
8.	1.6	Versorgungsflächen	51
8.	1.7	Öffentliche Grünflächen	52
8.	1.8	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
8.	1.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	54
8.	1.10	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen.	55
8.	1.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	55
8.	.1.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuch und sonstigen Bepflanzungen	
8.	1.13	Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen	60
8.2	Nac	hrichtliche Übernahme	61
8.3	Hinv	veise	62
8.	.3.1	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden	62
8.	.3.2	Abfallrecht	62
8.	.3.3	Grundwasser	62
8.	3.4	Energie	62
8.	.3.5	Artenschutz	63
8.	3.6	Bestehende Bebauungspläne	63
8.	.3.7	Leistungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg	63
8.4	Örtli	che Bauvorschriften	63
8.	4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	63
8.	4.2	Anforderungen an Werbeanlagen	67
8.	4.3	Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe	67
8.	4.4	Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade	67
8.	4.5	Freistehende Werbeanlagen	68
8.	4.6	Großflächige Werbung	68
8.	4.7	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	69
9	Umwelt	tberichtFehler! Textmarke nicht defir	niert.
10	Verfahr	en	70
10.1	Aufs	stellungsbeschluss	70
10.2	Früh	nzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	70
10.3	Ausl	egung - Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	94
11	Queller	nverzeichnis	121
12	\/orzoic	hnis der Gutschten	122

## Teil A

# Städtebauliche Begründung

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

# 1.1 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

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

Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch die Straße "Am Bosseldorn". Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereiches gebildet durch eine circa 22 m südlich parallel zur Edisonstraße verlaufenden Linie, die in einer gedachten Verlängerung der John-Zenger-Straße auf eine Verlängerung der Emil-Gumbel-Straße trifft. Weiter verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Roeblingstraße und geht dann in die Rheinstraße über. Im Osten bildet die Römerstraße die Plangebietsgrenze und im Süden die Bebauung nördlich des Sickingenplatzes, die im westlichen Teil ab der John-Zenger-Straße auf die Billie-Holiday-Straße verspringt. Zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören die zum Gelände der Polizei führenden Straßen.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 17,6 Hektar.

# 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Südstadt gehört mit im Jahr 2015 rund 4.500 Einwohnern zu den bevölkerungskleinsten Stadtteilen in Heidelberg. Sie grenzt im Norden an die Stadtteile Weststadt und im Süden an den Stadtteil Rohrbach. Nach Osten ist der Siedlungsbereich durch den Odenwald begrenzt. Im Westen bildet die Bahnlinie die Grenze der bebauten Flächen der Südstadt. Der Stadtteil besitzt aufgrund der Siedlungsgeschichte und seiner Größe kein Stadtteilzentrum.

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

Das unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitete Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes und stellt die Grundlage für weitere Planungen zur Schaffung von Baurechten für die Flächen Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks dar. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. Juli 2013 das Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen. Für die Campbell Barracks waren für die östlich der Stallungen gelegenen Flächen eine Entwicklung von Wirtschaftsflächen mit optionalen Wohnanteil vorgesehen und für die westlichen Flächen reine Wirtschaftsflächen. Vom Paradeplatz und dem Park sollten als öffentlich nutzbare Freiflächen Entwicklungsimpulse ausgehen.

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. Inhaltlich wurden für die Campbell Barracks die Entwicklungsaussagen des Nutzungskonzeptes im Masterplan bestätigt. Neu hinzugekommen sind im Masterplan als Ziele die aus im EUROPAN12-Wettbewerb

hervorgegangene städtebauliche Betonung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsbandes westlich des Paradeplatzes und die Ausarbeitung des im Entwicklungsband verlaufenden Straßenraums mit Grün- und Aufenthaltsqualitäten und baulichen Entwicklungen an den Seiten.

Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg ist Bestandteil des Masterplans Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie "Wohnen" für die Konversion in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden. Aufgrund der vorrangigen Wirtschaftsflächenentwicklung hat es hier jedoch nicht die Bedeutung wie die Wohnflächenfestlegung für die Mark-Twain-Village. Im Plangebiet wird das wohnungspolitische Konzept des Baulandmanagements der Stadt Heidelberg angewendet.

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

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

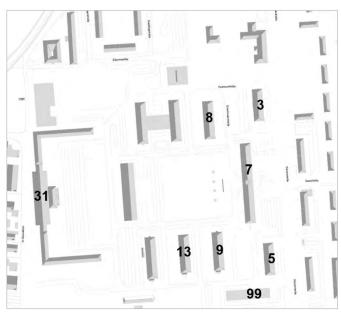


Abbildung 1: "Gesetzte Nutzer" Gebäude

Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus" mit dem Projekt "Grünes Band des Wissens" aufgenommen. In einem Wettbewerbsverfahren soll ein Gesamtkonzept für das "Grüne Band des Wissens" entwickelt werden, das die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park einbezieht. Aus der ersten Stufe des Wettbewerbs in Form eines Ideenwettbewerbs liegen sieben Entwürfe vor, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Im Bebauungsplan sollen die Festsetzungen zu den Wettbewerbsflächen so getroffen werden, dass die zukünftige Flächennutzung grundsätzliche gesichert werden. Das Projekt wird unter der Bezeichnung "Der Andere Park" weitergeführt.

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

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

## 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landesund Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Absatz 5 und 1 a Absatz 1 Baugesetzbuch
(BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und
dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der Konversion der ehemaligen militärisch genutzten Fläche wird eine bereits überformte Fläche nachgenutzt und so der Außenbereich vor einer weiteren Siedlungsbeanspruchung geschützt.

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

- · die Belange der Wirtschaft,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Zivilschutzes und einer zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und zum Teil brachliegenden Fläche.

## 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Straßen- und Baufluchtenplan "Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße", Rechtskraft vom 06. April 1950
- Bebauungsplan "Sickingenstrasse", Rechtskraft vom 13. Juni 1969

Die Teilflächen, die durch diesen Bebauungsplan den Straßen- und Baufluchtenplan "Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße" und den Bebauungsplan "Sickingenstrasse" überlagern, werden durch diesen Bebauungsplan geändert und ersetzt. Die aus diesem Straßen- und Baufluchtenplan sowie Bebauungsplan abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.

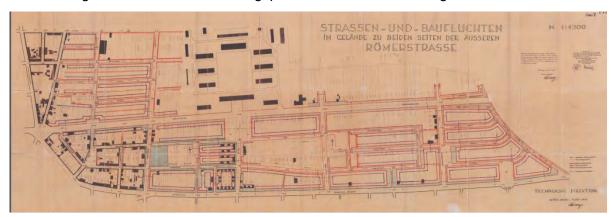


Abbildung 2: Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan mit Rechtskraft vom 06. April1950



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Sickingenstrasse" mit Rechtskraft vom 13. Juni 1969

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

- im Westen: Bebauungsplan Bosseldorn "Gewerbegebiet", Rechtskraft vom 22. Mai 1964
- im Norden: Bebauungsplan "Mark-Twain-Village-Nord", Entwurf
- im Osten: Bebauungsplan "Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße", Entwurf
- im Südosten: Bebauungsplan "Bosseldorn, Teil II", Rechtskraft vom 23. September 1966
- im Süden: Bebauungsplan "Am Hohlbeinrig", Rechtskraft vom 11. Juli 2012

## 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 ca. 44 Hektar wurde am 14. März 2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst.

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

# 2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

# 2.1 Einheitlicher Regionalplan

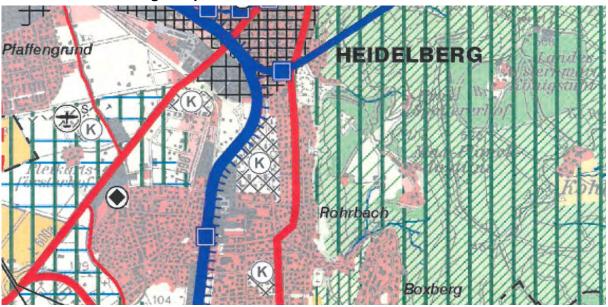


Abbildung 4: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand Rechtskraft vom 15. Dezember 2014

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

## 2.2 Flächennutzungsplan

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

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



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

Der Flächennutzungsplan wurde durch den zuständigen Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren geändert.

Der FNP wurde durch den zuständigen Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren geändert. Als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes lag ein Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 18. August 2017 vor. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Nutzungen der Polizei und der privaten Hochschule, des Karlstorbahnhofes und der Kreativwirtschaft, das Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges und des Parks gesichert werden. Der Landschaftsplan vom August 1999 stellt als ökologischer Fachbeitrag die Flächen des Plangebietes als Siedlungs- bzw. Bauflächen dar. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Landschaftsplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konfliktfrei.

Der Verfahrensabschluss Änderung des FNP erfolgte am 25. März 2019. Der FNP stellt die Fläche dieses Teilbebauungsplanes als Gewerbefläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: rechtkräftiger Flächennutzungsplan 2015/2020 mit der geänderten Teil der Campbell Barracks

#### 12/123

## 3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

# 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015)

Der aus dem Jahr 1997 stammende Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 wurde im August 2006 mit Zustimmung des Gemeinderates als Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 fortgeschrieben. Der STEP 2015 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg maßgebende Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

## • Zielbereich städtebauliches Leitbild:

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

#### Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Ziel ist es, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten, damit alle Menschen in der Stadt unbehindert den gesamten Lebensraum erreichen und weitgehend ohne fremde Hilfe benutzen können.

#### Zielbereich städtebauliches Leitbild:

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

## • Zielbereich Arbeiten

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

## Zielbereich Wohnen:

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

## Zielbereich Umwelt:

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

# • Zielbereich Mobilität:

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

# 3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

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



Abbildung 7: Auszug Modell räumliche Ordnung

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

# 3.3 Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt

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

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

Vorrangiges Ziel des Stadtteilrahmenplans für die Südstadt ist unter anderem die Eigenständigkeit des Stadtteils zu fördern. Die angrenzende Römerstraße soll als stadtgliedernde Raumachsen aufgewertet und der Bereich um das evangelische Gemeindehaus, Kirche und Englisches Institut in der Funktion als Stadtteilmittelpunkt gestärkt werden. Als langfristiges Ziel für formuliert, die vorhandenen gereihten Nutzungszonen funktional und gestalterisch besser zu verknüpfen. Als erhebliche Zäsur wurden einerseits die großen Flächen des NATO-Hauptquartiers (NATO: nordatlantisches Verteidigungsbündnis der North Atlantic Treaty Organization) und die amerikanischen Wohngebiete gesehen. Andererseits wurde bei einer möglichen Verlagerung von Nutzungen der NATO-Streitkräfte hier im Erschließungs- und Städtebaukonzept eine Schlüsselfunktion mit einer langfristig nicht zu unterschätzenden Entwicklungsperspektive erkannt. Der Plan "Räumliches Entwicklungskonzept" enthält zu den Campbell Barracks jedoch keine Zielaussagen.

# 3.4 Programm Nationale Projekte des Städtebaus

Die Stadt Heidelberg hat sich mit einer Projektskizze für die Aufnahme in das Förderprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus - Projektaufruf 2016" mit dem Projekt "Grünes Band des Wissens" in den Campbell Barracks beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beworben. Die Stadt Heidelberg wurde vom Bundesinstitut aufgefordert, bis September 2015 einen Zuwendungsantrag zu stellen. Förderzeitraum sind die Jahre 2016 bis 2020. Das Projekt wird mit der Bezeichnung "Der Andere Park" weitergeführt.

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

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

Als Sieger des Verfahrens ging das Büro Studio Vulkan aus Zürich hervor, die mit der Realisierung ihres siegreichen Entwurfes beauftragt wurden. Auch mit Hilfe der besonderen Grünund Freiräume und damit verbunden die Verknüpfung mehrerer Orte des Wissens wird der einst militärische Ort in den kommenden Jahren einen völlig neuen Charakter bekommen. Auf rund fünf Hektar wird ein Freiraum neuen Typs entstehen, in dem Reminiszenzen auf die unterschiedlichen historischen Epochen verweisen. Die ehemals militärisch strenge Abfolge von Plätzen für Appelle und Paraden wird zivilisiert. Es entsteht ein offener Begegnungs- und Erholungsraum für alle Altersgruppen.



Abbildung 8: Entwurf "Der Andere Park", Studio Vulkan

# 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. Zielaussagen enthalten der "Städtebaulicher Leitplan" und der "Baudichteplan" zu Traufhöhen und Grundflächenzahl.

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

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

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

## 4.2 Freiflächenstrukturkonzept

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

Die Campbell Barracks gehören zur bestehenden Siedlungsstruktur. Das Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept sieht eine Neugestaltung der Römerstraße als stadtstrukturell bedeutsame Straße beidseitig mit Baumreihen vor.

## 4.3 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

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

# 4.4 Umweltplan

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

Beim Boden im Plangebiet handelt es sich überwiegende um Buntsandstein. Es handelt sich um einen überwärmten Bereich. In den Plänen ist das Plangebiet als Siedlungsfläche und Bereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen dargestellt. Entlang der Römerstraße liegen hohe bis sehr hohe Schall- und Stickstoffoxidemissionen vor. Für den nördlichen Bereich wird auf hohe Nitratbelastungen des oberen Grundwassers hingewiesen. Zur Bahnlinie liegt eine gestörte Ventilation in einem klimaökologischen Wirkungsraum vor. Empfohlen wird eine großräumig bedeutsame ökologische Vernetzung mit den Stadtteilen Pfaffengrund, Weststadt, Handschuhsheim und Altstadt. Die Bebauung soll hinsichtlich der Riegelbildung und ihrer klimatischen Funktion überprüft und Bereiche für gerichtete Kaltluftströme freigehalten werden.

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

## 4.5 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Im Kontext der Konversion haben die Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Ende 2012 gemeinsam eine Wohnraumbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Das Gutachten ermittelt den zukünftigen gesamtstädtischen Wohnungsbedarf bis 2030 und qualifiziert ihn hinsichtlich einzelner Segmente. Konkrete wohnungspolitische Handlungsempfehlungen sollen helfen, Fehlentwicklungen auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt zu vermeiden und ein optimales Wohnungsangebot sicherzustellen. Insgesamt wird bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg von 7.300 Haushalten ausgegangen.

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

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

## 4.6 Wirtschaftsflächenkonzept

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

Hingewiesen wird auf die einmalige Baustruktur und Symbolik der Gebäude des Ensembles der Campbell Barracks. Mit Wissensstand aus dem Jahr 2012 wird empfohlen, einen Gewerbepark der zweiten Generation, in dessen Umfeld Wohnnutzungen realisiert werden können bzw. dessen Unternehmensbesatz mit einem Wohnumfeld verträglich ist, zu integrieren. Parallel bietet sich die Realisierung eines eher "urbanen" Standortes an. Konzepte zur langfristigen Befriedigung von Ansprüchen von Unternehmen oder Gründern aus dem kreativen und künstlerischen Milieu, können einbezogen werden.

# 4.7 Nahversorgungskonzept für Heidelberg

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

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

## 4.8 Klima

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

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

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

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

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

# 4.9 Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet Südstadt

Für die Konversionsfläche Südstadt wurden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt und hierzu ein Bericht vorgelegt (NH | Projektstadt, Stand 01. November 2015). Die Vorbereitenden Untersuchungen haben die Aufgabe, für die Konversionsfläche die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu definieren sowie eine Beurteilungsgrundlage zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu erhalten. Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen die städtebaulichen Missstände mit Substanz- und Funktionsschwächen auf, die mit dem Funktionsverlust des Gebiets und vorhandener Defizite der Infrastrukturen bei einer zivilen Umnutzung einhergehen. Dargestellt sind Sanierungsziele und -maßnahmen sowie eine dahinterliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht.

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

Der Gemeinderat hat am 10. Dezember 2015 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Heidelberg-Südstadt beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften und sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten finden Anwendung. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist auf 15 Jahren befristet. Die Satzung wurde am 16. Dezember 2015 rechtskräftig.

## 5 Bestandsaufnahme

## 5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Konversionsfläche Südstadt ist nach dem Abzug der US-Armee in das Eigentum der BImA übergegangen. Mit Ausnahme Fläche für die Polizei (rund 24.500 m²) wurde das Plangebietes an die Stadt Heidelberg beziehungsweise ihrer 100%-Tochter veräußert. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 1. Januar 2016.

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

## 5.2 Nutzung und baulicher Bestand

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

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

## 5.3 Erschließung

# 5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

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

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

Zur Römerstraße und der Konversion der Konversionsfläche Südstadt liegt eine verkehrliche Untersuchung vor (PTV Transport Consult GmbH, 12/2013). Um das durch die Konversionsflächen zu erwartende Verkehrsaufkommen abschätzen zu können, wurde für eine Prognose von einer bestandsorientierten Entwicklung mit zusätzlichen ca. 1.350 Einwohnern sowie ca. 1.400 Arbeitsplätzen ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitspuffers wurde ein Wert von ca. 5.400 Kfz-Fahrten/24h für die Gesamtkonversionsfläche Südstadt überschlägig ermittelt. Auf der Römerstraße beträgt der Durchgangsverkehr zwischen Sickingenstraße und Feuerbachstraße etwa 60% des Gesamtaufkommens, d.h. ca. 40 % des Verkehrs sind quell- und zielbezogen.

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

## 5.3.2 Rad- und Fußverkehr

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

Außerhalb des Entwicklungsbandes wird der Radverkehr innerhalb der Straßenverkehrsfläche geführt.

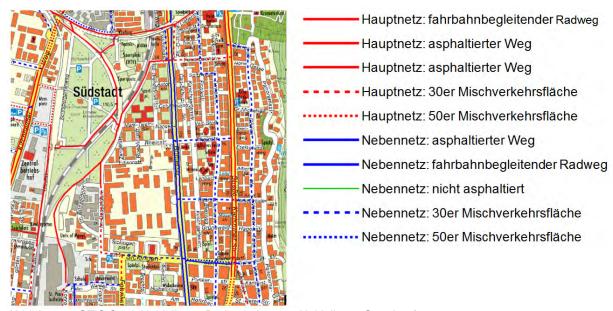


Abbildung 9: GTIS Stadt Heidelberg, Radverkehrsnetz Heidelberg, Stand 08/2016

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

# 5.3.3 Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV)

Das Konversionsgebiet Südstadt ist derzeit über verschiedene Buslinien und die über die Rohrbacher Straße verlaufenden Straßenbahnlinien erschlossen (siehe Abbildung 10). Die Linien sind überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgelegt. Die Buslinien 28 und 29 fahren zu Normalverkehrszeiten an Werktagen im 20-Minuten-Takt. Die Straßenbahnlinien 23 und 24 verkehren zu Normalverkehrszeiten an Werktagen im 10-Minuten-Takt. An Sonntagen im 20-bzw. 30-Minutentakt. Die nächstgelege Straßenbahnhaltestelle ist rund 350 Meter vom Torhausplatz entfernt.



Abbildung 10: VRN, Auszug Stadtlinienplan Heidelberg, Stand 08/2016

# 5.3.4 Stellplätze

Die US-Armee hat im Laufe der Zeit eine Vielzahl der Freiflächen zu großflächigen Stellplatzanlagen umgebaut. Die meisten Stellplatzanlagen sind im westlichen Bereich des Plangebietes zu finden. Aber auch Freiflächen zwischen den Mannschaftsgebäuden und vor dem Torhaus wurden umfangreich zu Stellplatzanlagen umgewandelt. Ferner wurden Stellplätze an den Erschließungsstraßen angelegt.

## 5.4 Freiflächen

Ursprünglich wurden die Größe und Umfang der Freiflächen und die Gebäudeabstände von luftschutztaktischen Belangen und hygienischen Vorstellungen bestimmt. Durch die Anlage von Stellplatzflächen durch die US-Armee auf dem Freiflächen sind in den Campbell Barracks mit Ausnahme des Paradeplatzes und des Parks an der Kommandantur nur wenig größere zusammenhängende Freiflächen verblieben (siehe Abbildung 11). Restflächen sind im östlichen Bereich in einem größeren Umfang vorhanden als im Westen des Plangebietes. Im westlichen Bereich handelt es sich überwiegend um Abstandsgrünfächen zu den Gebäuden.



Abbildung 11: Quelle: Ausschnitt Vorbereitende Untersuchung Südstadt, Oberflächen

## 5.5 Ver- und Entsorgung

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

## 5.5.1 Strom

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

## 5.5.2 Fernwärme

Das Plangebiet wurde über ein Sekundärnetz mit Fernwärme mit einem Hauptübergabepunkt am Torhaus versorgt. Das Sekundärnetz soll in das bestehende Primär-Fernwärmenetz integriert werden. Verbunden ist damit eine Neukonzeptionierung des Netzes. Mit der Satzungsänderung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg vom 10. Dezember 2015 (Fernwärmesatzung) gehören die Konversionsflächen zum Anschlussbereich, für die ein Anschluss- und Benutzungszwang gilt. Eine Nutzung von Solarenergie zur Wärmeversorgung ist zulässig und gewünscht.

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

## 5.5.3 Wasser

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

## 5.5.4 Abwasser

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

Für die Kanalnetzberechnung wurde das Einzugsgebiet der Campbell Barracks mit einem geschätzten Befestigungsgrad von ca. 70 -80% berücksichtigt. In der vorhandenen Entwässerungssituation wurden 2 (RRB 801 und RRB 802) der 3 Rückhalteräume in der aktuellen Kanalnetzberechnung der Stadt Heidelberg abgebildet.

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

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

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

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

## 5.5.5 Straßen

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

## 5.5.6 Telekommunikationsleitungen

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

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

## 5.5.7 Nachrichtenkabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Im Südwesten außerhalb des Plangebietes verläuft ein Kabel zu einer Relaisstation. Das Kabel ist im Grundbuch für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gesichert und darf einschließlich eines Schutzstreifens nicht überbaut oder bepflanzt werden. Es wird im GEe 1.3 durch ein Leitungsrecht gesichert.

## 5.6 Denkmalschutz

#### 5.6.1 Bauliches Kulturdenkmal

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

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

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

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

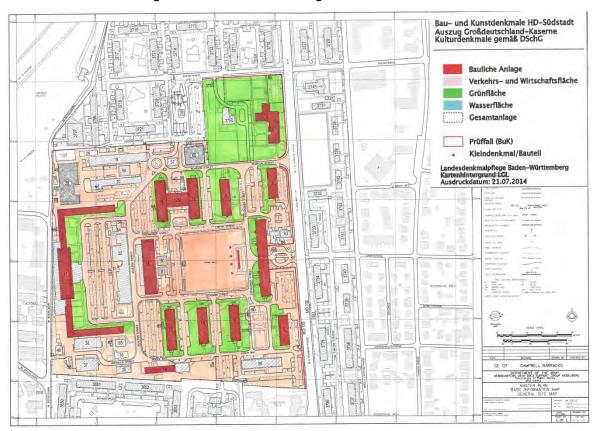


Abbildung 10: Kulturdenkmale Campbell Barracks



Abbildung 12: Exerzierhalle Westseite mit Anbauten



Abbildung 13: Exerzierhalle Ostseite mit vorgestellten Gebäuden



Abbildung 14: Exerzierhalle innen



Abbildung 15: : Exerzierhalle innen

## 5.6.2 Diskussion Exerzierhalle

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

Die Exerzierhalle wurde von der US-Armee sukzessive für unterschiedliche sportliche Aktivitäten untergliedert. Nass- und Umkleideräume wurden eingebaut und weitere Anbauten vorgenommen. Die Glasflächen zum Paradeplatz wurden dabei in den 1960er Jahren mit Steinen vermauert und im oberen Teil Industrieglas eingebaut. In die Holzfachwerkkonstruktion des Daches wurden Lüftungseinrichtungen für die Sportanlagen eingehängt (siehe Abbildung 14 / Abbildung 15).

Für die westlich des Paradeplatzes liegenden Flächen und Gebäude der Campbell Barracks wurde ein Vergabeverfahren im Rahmen eines wettbewerblichen Dialoges durchgeführt. Aufgabe der beteiligten Inverstoren war es, jeweils eine Variante mit und eine ohne den Erhalt der Exerzierhalle unter Beachtung ihrer denkmalrechtlichen Bedeutung zu planen. Die Exerzierhalle sollte als bestehendes Denkmal in die Neuplanung integriert werden. Das Denkmalwertgutachten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne mit Stand vom 22. Juli 2014 war Anlage der Aufgabenstellung zum wettbewerblichen Dialog. Die Investoren sollten zudem angeben, welche Variante ihre Vorzugsvariante ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

# 5.6.3 Archäologisches Kulturdenkmal

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

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

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

30/123

zum Bergen der Funde eingeräumt werden. Die Kosten dieser Dokumentation gehen zu Lasten des Bauherrn.

# 5.7 Altlasten, Kampfmittel und vorhandene Auffüllflächen

## 5.7.1 Altlasten

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

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

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

# 5.7.2 Kampfmittel

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

## 5.7.3 Vorhandene Auffüllflächen

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

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

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

Im Bereich der Campbell Barracks wurde bei fast bei allen Sondierungen eine Auffüllschicht angetroffen wurde. In dieser Auffüllschicht wurden zum Teil hohe Konzentrationen an den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, bis 112,5 mg/kg) in den untersuchten Mischproben ermittelt. Aufgrund der heutigen Nutzung und der bisher bekannten zukünftigen Nutzung werden diese Bodenbelastungen nicht als altlastenrelevant eingestuft, da keine Gefährdung der Schutzgüter Boden/Mensch und Boden/Grundwasser besteht. Nutzungsänderungen zum Beispiel in Kinderspielflächen können eine andere Bewertung zur Folge haben.

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

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

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

## 6 Städtebauliche Planungskonzeption

## 6.1 Städtebauliche Konzeption

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

Stadtbildprägend und strukturgebend für die städtebauliche Konzeption sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (siehe auch Kapitel 5.6.1). Parallel zur Römerstraße soll in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Paradeplatz und den Stallungen ein sogenanntes Entwicklungsband etabliert werden. Das Entwicklungsband soll eine wichtige Erschließungsfunktion für die Campbell Barracks erfüllen und Busverkehre aufnehmen. Der Straßenraum soll mit straßenbegleitendem Grün so gestaltet sein, dass er auch Aufenthaltsqualitäten erhält. Von den am Entwicklungsband liegenden mehrgeschossigen Gebäuden und Freiflä-

chen sollen weitergehende Impulse auf das Gebiet ausstrahlen sollen. Die bisherigen Freiflächen werden hierfür neu strukturiert und zu Teilen bebaut. Die Flächen westlich des Entwicklungsbandes wurden dabei als reine Wirtschaftsflächen und die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil definiert. Gestaltungsschwerpunkte im Masterplan sind der Paradeplatz und der Park mit der Kommandantur. Der Paradeplatz soll einen urbanen Charakter aufweisen, als Treff- und Kommunikationspunkt gestaltet und mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion ausgestattet sein sowie für Veranstaltungen genutzt werden. Der Park mit der Kommandantur soll für die Südstadt ein Freiraum mit stadtteilverbindender und Erholungsfunktion sein und in zentraler Lage zum Kristallisationspunkt für vielfältige Aktivitäten werden. In die Kommandantur und den Stallungen sollen Kultureinrichtungen einziehen.

Neben der konzeptionellen Einbindung der Nachnutzungsinteressenten für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude fließt das Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung zu den westlichen Flächen der Campbell Barracks in die Planungen ein. Vorgesehen sind Neubauten mit einer Gesamtfläche von 42.000 Quadratmetern sowie die Sanierung von vier Bestandsgebäuden mit 23.000 Quadratmetern Nutzfläche. Es sollen verschiedene Gewerbeflächen und rund 200 Wohneinheiten entstehen. Der Investor sieht als Herzstück des Entwurfs zwei sogenannte Vitalquartiere westlich des Paradeplatzes vor. Auf dem Reitplatz vor den ehemaligen Stallungen sollen zwei quadratische Neubauten entstehen. Im Norden ist eine Quartiersgarage und ein vorgelagertes Gebäude vorgesehen.



Abbildung 16: Lageplan zum wettbewerblichen Dialog, Entwurf BPD

Aufgenommen werden auch die Planungen der Polizei, die drei im Südwesten gelegenen Bestandsgebäude nachnutzen und optional eine bauliche Erweiterung auf einer Freifläche an diesen Standort plant.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Planungskonzeption.

## 6.2 Nutzungen

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

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

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

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

gebäude soll der Lehrbetrieb erfolgen, die Verwaltung untergebracht werden, eine Gastronomie betrieben und vermietbare Büroflächen entstehen. Im Dachgeschoss sind weitere Studentenwohnungen geplant.

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

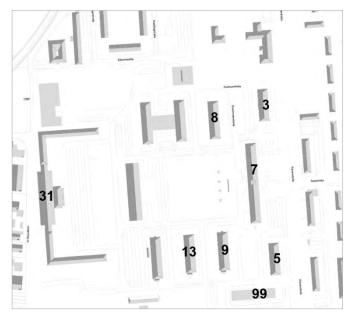


Abbildung 17: Gebäude Campbell Barracks

Freifläche zwischen dem ehemaligen Hauptquartier der NATO und Krankenstall mit einem Neubau bebaut werden.

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

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

Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges ist auch, dass im ehemaligen Krankenstall, das von der US-Armee ebenfalls als Bürogebäude umgebaut und einen zweigeschossigen Anbau erhalten hat, durch Unternehmen aus dem Bereich Kreativwirtschaft nachgenutzt werden soll.

Die Kommandantur und das Eddy-Haus sollen baulich ertüchtigt werden, um hier öffentliche kulturelle Nutzungen unter zu bringen. In der Kommandantur soll eine Mark Twain Center für transatlantische Beziehungen eingerichtet werden. Der umliegende Park mit dem wertvollen Bäumen soll erhalten bleiben und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Der ehemalige Check-Point soll den Park an der Kommandantur erweitern. Der Paradeplatz mit dem denkmalgeschützten Campbell-Monument und den Fahnen soll als Denkmal in seinen Ausmaßen als öffentliche Freifläche erhalten bleiben. Die konkreten Nutzungen zum Park und Paradeplatz einschließlich der weitergehenden Verknüpfungen untereinander und Torhausund Reitplatz werden vertiefend im Rahmen des Projektes "Der Andere Park" festgelegt (siehe Kapitel 3.4).

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

## 6.3 Baulandmanagement – wohnungspolitische Handlungsvorgaben

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

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

## 6.4 Verkehrs- und Parkierungskonzept

Für die zivile Nutzung der ehemaligen Kasernenflächen soll das Gebiet für den Individualverkehr geöffnet und wieder an die umgebenden Erschließungsstraßen angeschlossen werden. Die Erschließung soll die Belange aller Verkehrsteilnehmer gleichermaßen und funktional berücksichtigen. Neben der Römerstraße mit der ins Kasernengebiet abgehenden Eleonore-Sterling-Straße gehören hierzu die Sickingenstraße im Süden, die Straße "Im Bosseldorn" im Westen sowie die Rheinstraße im Norden. Durch eine Erweiterung des Knotens Emil-Gumbel-Straße / Römerstraße zum Vollknoten mit allseitigen Abbiegebeziehungen wird die Rheinstraße deutlich entlastet und vor allem dem Schwerlastverkehr vom und zum Bosseldorn eine zusätzliche Zufahrt bereitgestellt. Von der Rheinstraße abgehend können über die John-Zenger- und Roeblingstraße das Plangebiet im Nordwesten wieder an das Straßennetz angebunden werden. Neu hinzukommen soll eine in Nord-Süd-Richtung durchgehend verlaufende Verbindungstraße von der John-Zenger-Straße bis zur Sickingenstraße, in der auch der Busverkehr geführt wird und die eine Radwegachse aufnehmen soll. Über diese neue Verbindung sollen nördlich und südlich an den Stallungen vorbeiführend das Gewerbegebiet "Im Bosseldorn" angebunden werden. Für dieses Netz soll eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und angeordnet werden. Im Rahmen des Wettbewerbs "Grünes Band des Wissens / Der andere Park" wird in einigen Entwürfen eine Verlagerung des MIV vom Entwicklungsband in den Bosseldorn vorgeschlagen. Diese Möglichkeit, verbunden mit einer Netzunterbrechung im Entwicklungsband für den privaten Autoverkehr, soll im weiteren Planungsverlauf geprüft werden. Auch für die Gestaltung und Ausprägung der Römerstraße zur Ausgestaltung als leistungsfähige Stadtstraße mit guter Querbarkeit und hoher Aufenthaltsqualität werden in diesem Prozess Vorschläge gemacht.

## 6.4.1 Erschließungskonzept MIV

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

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

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

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

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

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

## 6.4.2 Rad- und Fußverkehr

Im Bereich des Entwicklungsbands soll ein Radweg integriert werden, der im Norden an die John-Zenger-Straße mit Anschluss an das weitergehende Radhauptnetz und im Süden an die Sickingenstraße anschließt (siehe auch Kapitel 5.3.2). Auf diese Weise entsteht in Nord-Süd-Richtung eine weitere Radhauptachse, die wie in vorherigen Planungsprozessen über die Brechtelstraße nach Rohrbach verläuft. In Ost-West-Richtung soll eine um den Paradeplatz führende Verbindung (Loop) mit Durchfahrt durch das Torhausgebäude zum Entwicklungsband eingerichtet werden. Der Loop soll auch Rettungsfahrzeugen und der Ver- und Entsorgung dienen, dem allgemeinen motorisierten Verkehr jedoch nicht zugänglich sein. Abseits dieser eigenständigen Rad- beziehungsweise Rad-/Fußwege sollen Radfahrer auf der Fahrbahn mitgeführt werden.

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

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

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

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

#### 6.4.3 Öffentlicher Personenverkehr

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

### 6.4.4 Parkierungskonzept

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

Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend im öffentlichen Raum vorzusehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 6.5 Grünflächen- und Freiflächenkonzeption

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

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

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

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

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

#### 6.5.1 Öffentliche Freiflächen

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

und der Römerstraße in Nord-Süd-Richtung als auch flächenhaften öffentlichen Freiflächen wie den Plätzen in Ost-West-Richtung.

#### 6.5.2 Private Freiflächen

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

# 6.5.3 Kinderspielplätze

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

In der Aufgabenstellung zum Projekt "Der Andere Park" wurde festgehalten, dass öffentliche Spielflächen mit einer Gesamtfläche von rund 3.000 m² in möglichst großen Teilflächen in die Planung aufzunehmen sind, um eine angemessene Versorgung mit attraktiven und nutzergerechten Spielflächen zu erreichen.

#### 6.5.4 Bäume

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

Ziel ist es, den erhaltenswerten Baumbestand soweit mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept als auch den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vereinbar, zu erhalten. Bäume, die nicht erhalten werden können, werden ersetzt. Bei der Neuanlage von privaten Stellplatzanlagen und bei öffentlichen Stellplätzen und privaten Stellplatzanlagen ist Vorschrift zur Neuanpflanzung von Bäumen vorgesehen.

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

# 7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### 7.1.1 Immissionen / Lärm

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

Aus schalltechnischer Sicht wurden folgende Schnittstellen als kritisch bewertet:

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

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

# 8 Begründung der Festsetzungen

# 8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

# 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im GEe 1.1 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Davon ausgeschlossen sind Spielhallen, Bordelle oder bordellartige Betriebe, Sex-Animierbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird. Einzelhandelsbetriebe sind in den Erdgeschossen der Gebäude bis max. 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. (Stallungen, Reitplatz, Karlstorbahnhof)

Im GEe 1.2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Im GEe 1.3 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Es ist ein Parkhaus mit 320 Stellplätzen herzustellen.

### Begründung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet setzt sich aus drei Teilgebieten GEe 1.1 bis 1.3 zusammen. Es handelt sich dabei um westlich der John-Zenger-Straße liegenden Flächen mit Bestandsgebäuden, die gewerblich nachgenutzt werden sollen. Zudem werden auf ehemaligen Stellplatzflächen und Flächen, die freigeräumt werden, Baufelder für gewerblich zu nutzende Gewerbebauten festgesetzt. Zum eingeschränkten Gewerbegebiet hinzu kommt das Bestandsgebäude der entstehungszeitlichen ehemaligen Pferdeklinik (Gebäude 16), das von der US-Armee mit einem Bürogebäude ergänzt wurde. Aufgrund seiner Lage im Übergang zur Neubaufläche der Polizei und der Vornutzung eignet es sich für eine gewerbliche Nachnutzung.

(GEe1.1) Die Festsetzungen zum GEe1.1 sichern die Nachnutzung der ehemaligen Stallungen durch die Kreativwirtschaft, der ehemaligen Reithalle durch die Kultureinrichtung Karlstorbahnhof sowie die Art der Nutzungen der geplanten Neubebauung auf dem Reitplatz. Hier können in Ergänzung zur Kreativwirtschaft und der Kultureinrichtung Geschäfts- und Bürohäuser betrieben werden. Die Kultureinrichtung Karltorbahnhof führt Veranstaltungen durch,

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

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

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

(GEe 1.2) Mit den Festsetzungen zum GEe 1.2 kann das Bestandsgebäude gewerblich nachgenutzt werden. Aufgrund der geplanten angrenzenden Wohnbebauung südlich des Plangebietes sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist in der Regel davon auszugehen, dass von diesen Emissionen ausgehen, wie sie in Mischgebieten üblich sind und es zu keinen wesentlichen Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung kommen wird. Um das Gebäude für einen größeren Nutzungskreis zu öffnen, sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig, da von diesen Nutzungen ähnliche Emissionen ausgehen, wie bei den gewerblich eingeschränkten Nutzungen. Als Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind, zugelassen werden.

(GEe 1.3) Mit den Festsetzungen zum GEe 1.3 werden die gewerblich geprägten Nutzungen einer Neubebauung gegenüber den zum Entwicklungsband ausgerichteten Geschäftsgebäudes gesichert. Aufgrund der geplanten angrenzenden Wohnbebauung nördlich des Plangebietes sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei Geschäfts-, Büround Verwaltungsgebäude ist in der Regel davon auszugehen, dass von diesen Emissionen ausgehen, wie sie in Mischgebieten üblich sind und es zu keinen wesentlichen Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung kommen wird. Zusätzlich soll am Entwicklungsband zu den im nahe gelegenen Umfeld vorgesehenen gewerblichen Nutzungen mit den geplanten neuen Wohn- und Geschäftshäusern, der Kultureinrichtung, der Kreativwirtschaft und des Gewerbegebietes Bosseldorn ein privat betriebenes Parkhaus mit 320 Stellplätzen errichtet werden. Die Herstellung eines Parkhauses mit der Anzahl der herzustellenden Stellplätze war Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges. Die Zufahrt zum Parkhaus soll von den nördlich der Stallungen verlaufenden neu zu bauenden Straße zwischen dem Entwicklungsband und dem Bosseldorn erfolgen. Die Lage der Zufahrt ist so gewählt, dass das nördlich geplante angrenzende Wohngebiet am geringsten mit Lärm belastet wird. Das Parkhaus ist insgesamt lärmtechnisch so zu bauen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf das nördliche geplante Wohngebiet ausstrahlen.

# Mischgebiet (MI)

Im MI 1.1 bis MI 1.4 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Im MI 1.5 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

# Begründung

Das Mischgebiet setzt sich aus vier Teilgebieten MI 1.1 bis MI 1.5 zusammen. Es handelt sich dabei um östlich der J liegenden Flächen. Auf Basis des Ergebnisses des wettbewerblichen Dialoges wurden Neubauflächen festgesetzt und die Nachnutzung von Bestandsgebäuden gesichert. Das Mischgebiet wurde im wettbewerblichen Dialog hinsichtlich des Mischungsverhältnisses von Wohnen und Gewerbe als ein städtebaulich zusammenhängendes Gebiet betrachtet, das durch eine Neubebauung entlang der John-Zenger-Straße in Ergänzung zur Nachnutzung von Bestandsgebäuden geprägt wird. Die Neubebauung nimmt in seiner städtebaulichen Ausprägung Bezug auf die im Mischgebiet einbezogenen Bestandsgebäude.

In den Mischgebieten MI 1.1 bis MI 1.4 sind die in § 6 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten allgemeinen Nutzungen zulässig. Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, so dass die Erdgeschosszonen der mehrgeschossigen Gebäude gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen untergebracht werden. Diese sind hier in dem geplanten Umfeld weniger störanfällig als Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen. Auch sind gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen städtebaulich öffentlichkeitswirksamen oder sind gar wie bei Gastronomiebetrieben auf Öffentlichkeit ausgerichtet. Der öffentliche Raum kann überall bis zum Gebäude reichen. Wohnnutzungen beanspruchen eine Privatheit, die hier in einem hohen Maß und in einem städtisch geprägten Umfeld ab dem 1. Obergeschoss möglich ist. Durch die drei- bis viergeschossige Bestands- und geplante Bebauung ist gewährleistet, dass ein Mischgebiet entstehen wird.

Im Vergleich zum MI 1.1 bis MI 1.4 sind im MI 1.5 die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus dem Zulässigkeitskatalog herausgenommen, da es sich hier um eine Fläche mit einem Bestandsgebäude zum Übergang zum Polizeigelände handelt, dessen geplanter Nutzungscharakter stärker in den Bereich Büronutzung gehen soll. In der Konzeption sind Wohnungen nur im Dachgeschoss vorgesehen. Um langfristig flexibel auf Veränderungen reagieren zu können, sind weitere Wohnungen im Rahmen eines Mischgebietes zulässig. Der Wohnanteil auf der Fläche darf jedoch den gewerblichen Anteil nicht dominieren.

Ausgeschlossen in allen Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der hier angestrebten Gebietsstruktur widersprechen. Tankstellen sind ausgeschlossen, da es sich hierbei um besonders verkehrsintensive Betriebe handelt und diese nicht in die städtebauliche Struktur mit den denkmalgeschützten mehrgeschossigen Gebäuden einfügt. Ver-

gnügungsstätten sind ausgeschlossen, da einerseits westlich des Entwicklungsbandes hierfür Flächen zur Verfügung stehen, andererseits Konflikte mit möglichen Wohnnutzungen im gleichen Gebäude vermieden werden.

# Sondergebiet (SO - Polizei)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Landespolizei.

# Begründung

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

# Sondergebiet Hochschule (SO - Hochschule)

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

### Begründung

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

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

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

#### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

#### Grund- und Geschossflächenzahl

In den Teilgebieten GEe 1.1 und GEe 1.3 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

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

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

# Begründung

Mit den Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl wird bei den denkmalgeschützten Gebäuden der Bestand gesichert. Die Zahlen berücksichtigen die Möglichkeit, an den Gebäuden Anbauten auf den festgesetzten Flächen gemäß dem Gestaltungshandbuch zu den denkmalgeschützten Gebäuden der Campbell Barracks vorzunehmen. Die jeweilige Grund- und Geschossflächenzahl ist hierbei auf die jeweiligen Bauflächen abgestimmt und variiert je nach dessen Größe. Die in § 17 der BauNVO definierten Obergrenzen zur Grund- und Geschossflächenzahl werden für die Flächen mit denkmalgeschützten Gebäude für Mischgebiets-, Gewerbe- und Sondergebietsfläche nicht ausgeschöpft, da die großzügigen freien Zwischenräume zwischen den Gebäuden aus denkmalrechtlichen Gründen nicht bebaut werden können.

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

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

# Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1.1 bis 1.3), die Mischgebiete (MI 1.1 bis 1.5) und die Sondergebiete (SO Polizei, SO Hochschule) ist die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse durch Planeinschrieb begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen für die Neubauflächen ist durch Planeinschrieb begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

# Begründung

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

Bei den Flächen, auf denen neue Gebäude errichtet werden können, erfolgt neben der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine Festsetzung zur maximalen Höhe der Gebäude, um die Höhenentwicklung klar zu bestimmen. Die Festlegung der Höhenentwicklung erfolgt in Anlehnung an die nächstgelegen denkmalgeschützten Gebäude und dem Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges. Die Festlegung der Höhe gewährleistet, dass auch bei Einhaltung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse die neuen Gebäude Rücksicht auf die denkmalgeschützten Gebäude im Rahmen der Aufgabenstellung zum wettbewerblichen Dialoges hinsichtlich der Höhenentwicklung nehmen.

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

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

# 8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

48/123

Gebäudes 12 ist zum Gebäude 12M beziehungsweise zur südlichen Gebäudekopfseite ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

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

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

An den Westfassaden der denkmalgeschützten Gebäude 8, 9, 13, 14 und 15 sind maximal 5 m lange und 2 m tiefe Balkone einschließlich der Konstruktion zulässig. Die Balkone sind in eine Regalstruktur einzubinden. Die Balkone müssen einen Mindestabstand von 3m von den Gebäudeseiten der Kopfbauten einhalten und es ist eine zentrale Achse mit einer Mindestbreite von 8 m frei zu halten. Die Balkone sind entweder in allen Geschossen zu realisieren oder mindestens vom obersten Geschoss abwärts. Balkone dürfen nicht mit Anbauten überlagert werden.

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

# Begründung

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

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

Für die am Entwicklungsband liegenden Flächen wurde ein wettbewerblicher Dialog durchgeführt. Die aus dem Dialogergebnis vorgesehenen Flächen für den Neubau von Gebäuden

werden durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt. Mit der Festsetzung von Baulinien auf den Wettbewerbsflächen zum wettbewerblichen Dialog werden die städtebaulich wichtigen Raumkanten betont, die mit einer Neubebauung beidseits des Entwicklungsbandes betont werden sollen. Hierzu gehören auch die gegenüber den Stallungen liegenden Flächen, die Raumkanten in Verlängerung der Mannschaftsgebäude, auf dem Reitplatz und die Durchwegung zum Paradeplatz. Für die städtebaulich nicht so bedeutsamen Räume werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt.

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

# 8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO) Stellplätze sind im Plangebiet in den nicht überbaubaren nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

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

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

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

#### Begründung

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

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

Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den Gebäuden vorzusehen. Ihre Anordnung ist auch auf den nicht überbaubaren Flächen in den Innenhöfen zulässig. Die Bereiche zwischen den öffentlichen Flächen und den Gebäuden bleiben dadurch von Nebenanlagen frei und stören nicht das städtebauliche Bild. Allerdings muss darauf geachtet werden, dass der Innenhof auch für Grün- und Spielflächen zur Verfügung steht und nicht ausschließlich der Unterbringung von Nebenanlagen dient. Ausnahmsweise können sie dann in den seitlichen Abstandsflächen von den Hauptgebäuden zugelassen werden.

# 8.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Freizeit-, Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche" ist eine Außengastronomie zulässig.

# Begründung

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

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

Als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden gesonderte Rad- und Fußwege sowie städtisch geprägten Plätze festgesetzt. Zu den städtisch geprägten öffentlichen Plätzen gehören der Reitplatz, der Paradeplatz und der Torhausplatz. Insbesondere der Reit- als auch Paradeplatz sollen auch zu öffentlichen Veranstaltungen genutzt werden können. Der rund 1 Hektar große Paradeplatz ist dabei ein wichtiger Freiraum für die Südstadt, der zivil nachgenutzt wird. Im Vordergrund der Festsetzung des Paradeplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Freizeit-, Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche" steht diesen vom Charakter her als Freifläche zu sichern. Leitidee ist, dass ausgehend vom Paradeplatz mit den ihn umgebenen Nutzungen ein ganztägig belebter Stadtraum entsteht. Diese Freifläche soll unterschiedlichen freiräumlichen Nutzungen zur Verfügung stehen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Freizeit-, Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche" frei von festen Bauten bleiben. Grundsätzlich zulässig ist jedoch die Einrichtung einer Außengastronomie. Beim Paradeplatz sind in der Nutzungskonzeption das denkmalge-

schützte Namensmonument und der Fahnenplatz zu beachten. Der Reitplatz vor dem Karlstorbahnhof soll ebenfalls öffentliche Veranstaltungen aufnehmen können. Zugleich hat dieser eine erschließende Funktion für den Karlstorbahnhof und den angrenzenden Neubauten. Eine konkrete Nutzungsfestlegung innerhalb der Nutzung der Plätze Torhausplatz – Paradeplatz – Reitplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt im Rahmen des Projektes "Der Andere Park" (siehe Kapitel 3.4). Der Umfang und die Anzahl der Veranstaltungen auf den Plätzen ist bauordnungsrechtlich zu regeln.

Um den Paradeplatz führt als "Loop" ein breiter Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsqualität, der an das Entwicklungsband anbindet. Dieser hat für den motorisierten Verkehr keine Erschließungsfunktion und erhält daher diese besondere Zweckbestimmung. Es soll nur für gesonderte Fahrzeuge wie Rettungsdienste, Müllabfuhr und Lieferwagen zugänglich sein. Zudem führt zentral in der Mittelachse vom Paradeplatz ein Fuß- und Radweg zum Reitplatz mit der dort geplanten Kultureinrichtung Karlstorbahnhof.

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

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

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

# 8.1.6 Versorgungsflächen

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

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

## Begründung

Im Zuge der Umstellung des Netzes von 6KV auf 20 kV beabsichtigen die Stadtwerke Heidelberg als Strom-Versorgungsträger, einige der von der US-Armee gebauten Trafostationen nach zu nutzen. Zudem werden neue Standorte für Trafostationen benötigt. Diese Flächen

werden der neu zu verlegenden Versorgungsleitungen und einem Leitungsschutzstreifen entsprechend festgesetzt, um die Versorgung des Gebietes mit Strom zu sichern. Da Bestandsnetz ist in einem Beiplan darstellt. Teile des Bestandsnetzes einschließlich Trafostationen werden nachgenutzt. Die Flächen der im Endausbau nicht mehr benötigten Trafostationen werden nicht gesichert, sondern anderen Nutzungszwecken zugeführt. Hierzu gehören auch die für eine zwischenzeitliche Nutzung vorgesehen Bestandsstationen. Bis zur Inbetriebnahme der Neubau-Infrastruktur werden jedoch Bestandsanlagen und -leitungen zur Deckung von kurzfristigen Bedarfen weiterhin betrieben. Auf die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) wird hingewiesen.

#### 8.1.7 Öffentliche Grünflächen

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

Die öffentliche Grünfläche "Park" ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

# Begründung

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

Die beiden in der Parkfläche liegenden Gebäude werden mit Baulinien umfahren, um sie als bauliche Anlagen in ihrem Bestand zu sichern. Eine konkrete Nutzungszuweisung des Parkes, der Art der Umnutzung des Check-Points so der beiden Bestandsgebäude werden im Rahmen als "Nationales Projekt des Städtebaus" mit dem Projekt "Der Andere Park" festgelegt. Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eine entsprechende Nutzung auch der Gebäude ab. Zu den Zielen der Aufgabenstellung zu dem Projekt wurde definiert, dass öffentliche Spielflächen mit einer Gesamtfläche von rund 3.000 m² in möglichst großen Teilflächen in die Planung zu dem Projekt aufzunehmen sind, um eine angemessene Versorgung mit attraktiven und nutzergerechten Spielflächen zu erreichen. Die Kommandantur als auch das Eddy-Haus sollen in diesem Park integriert und ein sozio-kulturelle Nutzung aufnehmen, die mit den Festsetzungen zu den Gebäuden abgesichert werden. In der Kommandantur soll ein Mark Twain Center für transatlantische Beziehungen eingerichtet werden. Zu den Einrichtungen gehören auch die notwendigen Nebenanalgen der Gebäude wie Stellplätze, Zuwegungen und Außenanlagenflächen. Es sollen nur für die im Park liegenden Einrichtungen die dafür notwendigen Stellplätze flächenschonend hergerichtet werden.

# 8.1.8 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Undurchsichtige Dachflächen der Flachdächer sowie flachgeneigte mit einem Neigungswinkel bis zu 5 Grad über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zu 40% der Dachbegrünung kann mit Solaranalgen überbaut werden.

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

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

# Begründung

Gesetzliche Grundlage für die Versickerung sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und landesrechtliche Vorgaben. Durch diese erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser soll danach grundsätzlich ortsnah versickert werden, soweit dies schadlos erfolgen kann und weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentliche Vorschriften entgegenstehen. Alle Einwirkungen durch den Menschen sind so auszurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Durch den Gesetzgeber gefördert und seit der letzten Novelle des Wassergesetzes für Baden-Württemberg deshalb erlaubnisfrei ist die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, zum Beispiel von privaten, nicht zu gewerblichen Zwecken genutzten Dach- und Hofflächen, wenn die Regeln der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eingehalten werden. Die Versickerung von unschädlichem Niederschlagswasser kann das Grundwasser anreichern und entlastet die kommunale Kläranlage. Die Versickerung ist somit auch ein Beitrag zur Kosten- und Gebührensenkung im Abwasserbereich. Empfohlen wird die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik zur Bewässerung von begrünten Flächen. Zur Konversionsfläche Südstadt wird ein Regenwasserentwässerungskonzept erstellt, das unterschiedliche Vorschläge zur Versickerungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen macht und diese in ihrer Dimensionierung darstellt. Es befindet sich derzeit noch in der Abstimmung.

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

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

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

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

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

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

# Begründung

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

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

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

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

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

# 8.1.10 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

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

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

# Begründung

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

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

# 8.1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

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

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

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

Lärmpegel-	Maßgeblicher	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile		
bereich	Außenlärmpegel			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB I	bis 55	35	30	-
LPB II	56 bis 60	35	30	30
LPB III	61 bis 65	40	35	30
LPB IV	66 bis 70	45	40	35
LPB V	71 bis 75	50	45	40
LPB VI	76 bis 80	**	50	45
LPB VII	> 80	**	**	50

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

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

<sup>\*\*</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

# Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

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

Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen für

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

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

#### **Parkhaus**

Das im GEe 1.3 festgesetzte Parkhaus ist bis auf die Ein- und Ausfahrt geschlossen und überdacht auszuführen. Die Parkgarage erhält ein Dach und die Fassaden werden geschlossen ausgeführt. Das mindestens erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile beträgt 22 dB, das mindestens erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß des Daches 26 dB. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den maßgeblichen vorhandenen, planungsrechtlich zulässigen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz ("Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm") vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017 eingehalten werden.

# Begründung

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie

Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

Hinsichtlich Gewerbelärm wirken die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich "Im Bosseldorn" auf das Plangebiet ein. Im Plangebiet selbst und auch in seiner Umgebung sind Flächen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und unterschiedlichem Emissionsverhalten vorhanden beziehungsweise geplant, die unterschiedliche Einwirkungsbereiche aufweisen. Durch die vorgesehene Nutzungsgliederung mit Sondergebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten wird städtebaulich eine Gliederung des Gebietes erreicht. Eine abschließende Dimensionierung ist jedoch erst möglich, wenn die Nutzungsintensität und Nutzungszeiten bekannt sind. Auch hinsichtlich der in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1.1 möglicherweise zur Realisierung kommenden Vergnügungsstätte (Karlstorbahnhof) wird eine überschlägige schalltechnische Beurteilung vorgenommen.

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

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

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

# Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Erhalt von Bäumen

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

Baumpflanzungen entlang Straßen und öffentlichen Flächen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume entlang der gekennzeichneten Straßen sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 m³ durchwurzelbares 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. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig. Die Bäume sind mit einem Wurzelschutz vorzusehen.

Baumpflanzungen auf privaten Flächen und Stellplatzflächen

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

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

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

#### Tabelle Pflanzliste Bäume

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 m³ durchwurzelbares 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. Bei Baumpflanzungen im Nahbereich von Leitungen ist ein Wurzelschutz vorzunehmen.

Gingko

#### Tabelle Pflanzliste (nicht abschließend)

#### Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Gingko biloba (nur männlich)

Artenauswahl, zum Beispiel: Acer platanoides (spec.) Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Aesculus hippocastanum Roßkastanie Castanea sativa Esskastanie Celtis australis Zürgelbaum Rotbuche Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Esche

Gleditsia triacanthos Lederhüsenbaum

Juglans regia Nussbaum Liriodendromn tulipifera Tulpenbaum

Pinus sylvestris Kiefer Platanus acerifolia Platane Vogelkirsche Prunus avium Traubeneiche Quercus petraea Stieleiche Quercus robur Salix alba Silberweide Sophora japonica Schnurbaum Tilia cordata Winterlinde Tilia platvphyllos Sommerlinde

Ulmus spec. Ulme in Arten und Sorten

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer campestre (spec.) Feldahorn Alnus glutinosa Erle

Albizia julibrissin Seidenakazie Betula pendula Hängebirke Carpinus betulus Hainbuche Catalpa bignonioides Trompetenbaum Cercis siliquastrum Judasbaum Corylus colurna Baumhasel Crataegus monogyna / laevigata Weiß-/Rotdorn Frangula alnus Faulbaum Koelreuteria paniculata Blasenbaum Liquidambar styraciflua Amberbaum Malus Apfel

Morus alba Maulbeerbaum
Paulownia tomentosa Blauglockenbaum
Prunus padus Traubenkirsche

Prunus spec. Kirschen, Mandeln in Sorten

Pterocarya fraxinifolia Flügelnuss

Pyrus spec. Birne in Arten und Sorten

Sorbus torminalis Elsbeere Taxus baccata Eibe

Ulmus spec. Ulme in Arten und Sorten

#### Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, zum Beispiel:

Amelanchier ovalis Felsenbirne Sommerflieder Buddleja davidii Carpinus betulus Hainbuche Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Strauchhasel Deutzia magnifica Deutzie Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Hamamelis mollis Zaubernuss Hydrangea Hortensie llex aquifolium Stechpalme Ligustrum vulgare Liquster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Magnolia Magnolie Pfeifenstrauch Philadelphus coronarius Prunus spinosa Schlehe Rosa canina / rubiginosa Wildrose Salix spec Strauchweide Sambucus nigra Holunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gew. Schneeball

Flieder

# Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl. zum Beispiel:

Syringa vulgaris

Campsis radicans Trompetenblume

Hedera helix Efeu

Hydrangea petiolaris Kletterhortensie Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein

"Veitchii" / "Engelmanii"

# Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

60/123

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

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: Stammumfang: 20-25 cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt,

mit Ballen, Hochstamm

Bäume 2. Ordnung: Stammumfang: 14 – 16 cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt,

mit Ballen, Hochstamm

Obstbäume: Stammumfang 10 – 12 cm, Hochstamm

Sträucher: Höhe beim Pflanzen: 60- 100 cm

# Begründung

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

Zusätzlich sind neue Bäume entlang von Straßen und Stellplatzanlagen zu pflanzen. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen von neu herzustellenden Straßen ist die Durchgrünung mit Bäumen ein Bestandteil der Gesamtkonzeption. Hierbei soll insbesondere das Entwicklungsband hervorgehoben werden. Baumpflanzungen entlang von Straße tragen zu einer Gliederung des Straßenraum und einer besseren Aufenthaltsqualität bei. Eine Begrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen vermindert das Aufheizen der versiegelten Flächen und der abgestellten Fahrzeuge. Gleichzeitig trägt die Begründung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

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

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

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

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

### 8.1.13 Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen

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

Die belasteten Böden der gekennzeichneten Altlastfläche sind fachgerecht zu entsorgen.

# Begründung

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

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

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

# 8.2 Nachrichtliche Übernahme

Auf dem Bebauungsplan ist folgende nachrichtliche Übernahme vermerkt:

#### **Denkmalschutz**

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

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

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

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

Zum Schutzgut gehören: Die Wehrmachtkaserne mit den anschaulich überlieferten Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 31, den zugehörigen Verkehrs-, Sport- und

Grünflächen, dem älteren Baumbestand, dem Exerzier- und Paradeplatz und der Einfriedung. Das Offiziersheim einschließlich Erweiterung (Geb. 1) mit Garten und Einfriedung. Signifikante Elemente des US-Headquarters: Command Center Geb. 12M, Namensmonument Charles L. Campbell und Fahnenplatz auf dem Exerzier- und Paradeplatz.

# Begründung

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

# 8.3 Hinweise

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

# 8.3.1 Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

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

### 8.3.2 Bodenschutz / Altlasten

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

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

#### 8.3.3 Grundwasser

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

# 8.3.4 Energie

In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, welches am 30.07.2011 in Kraft getreten ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 sowie der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energie-Konzeption-Konversionsflächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

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

Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.

Für eine zivile Nachnutzung sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg abzustimmen.

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

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

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

Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.

#### 8.3.5 Artenschutz

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

An dem vorhandenen Baumbestand sollten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter angebracht werden.

In die Mauern und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden sollte der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden.

## 8.3.6 Bestehende Bebauungspläne

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

# 8.3.7 Leistungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg

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

#### 8.4 Örtliche Bauvorschriften

(Ermächtigungsgrundlage §74 LBO Baden-Württemberg)

# 8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

# Neubauten

Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5° in Form von Gründächern zulässig.

Solaranlagen auf dem Dach sind nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Sie müssen einen Abstand von den Dachrändern von mindestens 1,50 m einhalten.

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

Hauptgebäude von Neubauten sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden in den Gebieten MI 1.1 bis MI 1.3 sowie der Ostseite GEe 1.3 aufeinander abzustimmen. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich abzustimmen.

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

Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:

- Glas
- pulverbeschichteter oder lackierter Stahl
- Cortenstahl
- Holz

Nebenanlagen wie Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser sind in Gebiete MI 1.1 bis MI 1.5 sowie GE(e) 1.1 bis GE(e) 1.3 jeweils einheitlich zu gestalten. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich abzustimmen.

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

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

Bestandsöffnungen und ihre Gewände sind in ihrer ursprünglichen Proportion und Materialität zu erhalten. Bei Erneuerung von Fensterelementen ist mindestens eine Fassade komplett zu bearbeiten. Ausnahmsweise dürfen Bestandsöffnungen heruntergebrochen werden, um Zugänglichkeiten zu Balkonen und Terrassen auf den per Planeinschrieb festgesetzten Flächen zu ermöglichen. Dabei ist die Anzahl der heruntergebrochenen Öffnungen pro Gebäude auf ein Minimum zu reduzieren. Gewände dieser Öffnungen dürfen nicht ergänzt werden.

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

Neue Fenster- und Türöffnungen sind ausschließlich in Bestandsputzflächen zulässig.

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

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

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

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

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

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

Technische Elemente sind unterhalb der Dachhaut zu realisieren.

Ausnahmsweise können von der Denkmalbehörde abweichende Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

# Zusätzliche Regelungen zum denkmalgeschützten Gebäude 12/12M/14

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

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

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

# Zusätzliche Regelungen zum denkmalgeschützten Gebäude 16 und 31

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

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

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

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

Zusätzliche Gauben sind in den Zwischenräumen der Gauben zulässig.

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

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

# Außenflächen um die denkmalgeschützten Gebäude

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

# Begründung

Die Gestaltung der denkmalgeschützten Gebäude wird das über das Denkmalrecht gesichert. Bauliche Veränderungen am und in den denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Im Gestaltungshandbuch "Denkmal Campbell Barracks" ist dargelegt, welche baulichen Änderungen von der Denkmalbehörde mitgetragen werden. Das Gestaltungshandbuch enthält weitere Detailaussagen zur Fassadengestaltung, An- und Ausbauten sowie Nebenanlagen. Die Regelungen zu Anbauten, Balkone sowie Terrassen werden in Form von textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Ziel des Gestaltungshandbuches ist, eine einheitliche Gestaltungsmatrix für das Quartier Campbell Barracks, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, der Ausweisung großer Gebäude und Freiflächenanteile als Denkmale sowie der Ergänzung und Erneuerung durch Umnutzung, zu generieren. Aus dem Gestaltungshandbuch wurden die zwingend notwendig vorgeschriebenen Aussagen zur Dach-, Fassaden- und Außenraumge-

staltung der denkmalgeschützten Gebäude und umliegenden Freiräume in die örtlichen Bauvorschriften übernommen. Da das Gestaltungshandbuch nicht alle möglichen Nachnutzungsoptionen betrachten kann, können in Einzelfällen gesonderte gestalterische Lösungen erarbeitet werden. Diese bedürfen denkmalrechtlich der Zustimmung der Denkmalbehörde.

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

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

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

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

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

Mit einer einvernehmlich abzustimmenden Fassadengestaltung wird gegenüber den denkmalgeschützten Gebäuden eine durchgehend neuzeitliche Schicht in der Materialität und
Farbigkeit der Fassaden in das Plangebiet eingeführt. Die Fassade ist ein prägender Bestandteil eines Gebäudes und beeinflusst im hohen Maße das Orts- und Straßenbild. Ziel ist,
einen einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten und dabei Alt- und Neubebauung eindeutig

von außen ablesbar zu machen. Bei der Neubebauung sind die Fassadenfarben harmonisch aufeinander abzustimmen, um ein Gegengewicht zur Bestandsbebauung herzustellen.

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

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

# 8.4.2 Anforderungen an Werbeanlagen

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

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

Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Ausnahmen können für maximal 2 weitere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen- und Platzbild nicht beeinträchtigt wird und sich das Vorhaben in die Eigenart der Struktur des Plangebietes einfügt.

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

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

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

# 8.4.3 Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe

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

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

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

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

#### 8.4.4 Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

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

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

Die maximale Größe von Stechschildern und Schriftzügen rechtwinklig zur Fassade beträgt

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

# 8.4.5 Freistehende Werbeanlagen

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

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

# 8.4.6 Großflächige Werbung

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

# Begründung:

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

(zu 8.4.3 und 8.4.4): Die Höhe der Werbeanlagen ist abgestimmt auf die Lesbarkeit durch Fußgänger aus dem öffentlichen Raum. Zulässige Werbeanlagen auf Fassadenflächen sollen dabei auf Teile baulicher Anlagen beschränkt werden, die im Erdgeschossbereich von

Gebäuden liegt. Die über das Erdgeschoss liegenden Fassaden sollen einheitlich frei von auf den Fassaden aufgebrachten Werbeanlagen bleiben, um die Architektur des Gebäudes hier nicht durch Werbeanlagen zu verstellen. Alternativ von auf den Fassaden angebrachten Werbeanlagen können diese auch rechtwinklig an Gebäuden angebracht werden. Die Wirkung auf die Fassaden ist bei rechtwinklig zur Fassade angebrachten Werbeanlagen nicht so groß, so dass diese bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden können, zumal neben der Höhe hier auch eine maximale Breite festgesetzt ist. Zudem soll für Fußgänger unterhalb der rechtwinklig an Fassaden angebrachten Werbeanlagen ein ausreichender Bewegungsraum verbleiben.

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

Ähnliche Wirkungen gehen auch von Pylonen und Fahnen aus. Um großflächig für bestimmte Veranstaltungen und Einrichtungen werben zu können, sind Fahnen ausnahmsweise zulässig, wenn von den beworbenen Einrichtungen eine besondere Bedeutung ausgeht. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird gewährleistet, dass Anzahl, Standort und Höhen einzelfallbezogen geprüft wird, wobei es keinen Anspruch auf eine Genehmigung gibt. Edelstahlmasten werden grundsätzlich ausgeschlossen, da die Oberflächen blenden können.

# Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen privater Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen

Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorflächen zu den Gebäuden ist nur ausnahmsweise bei Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses mit den Materialien:

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

# Begründung

Flächen, die nicht als Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücksflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Besonders eignen sich hierzu die bereits grüngestalterischen Flächen um die Bestandsgebäude. Flächen, die entsiegelt werden, sollen hierbei gestalterisch einbezogen werden. Eine gute grünordnerische Gestaltung trägt dazu bei, dass

ein für die Öffentlichkeit attraktives Quartier im Umfeld des Paradeplatzes und des Parks mit der Kommandantur entsteht.

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

#### 9 Verfahren

# 9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 14. März 2013 gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch beschlossen, für den Bereich "Mark-Twain-Village" in der Südstadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde zuvor im Rahmen der Beschlussfassung am 20. Ferbruar 2013 beteiligt.

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

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

# 9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

# 9.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 05. April 2017 im "stadtblatt" Nr. 14/2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben vom 13. April 2017 bis einschließlich 12. Mai 2017 im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.0	Bürgerin, Mail vom 04.05.2017	
1.1	Der in den ersten Planungen vorgesehene Durchgang zwischen der ehemaligen Reithalle und den nördlichen Ställen (Schnittstelle Karlstorbahnhof und Kreativwirtschaft) Richtung Bosseldorn sollte wieder aufgegriffen werden.  In den Abendstunden können Störungen durch Lärm verringert werden, wenn die Gäste direkt das Gelände Richtung Gewerbegebiet Bosseldorn verlassen können. Auch ein Zugang zu dem geplanten	Geplant ist, einen Durchgang durch die nördlichen Stallungen vom Reitplatz zur Hochgarage einzurichten. Die Hochgarage kann dadurch auf kürzesten Weg erreicht werden. Es liegt im Ermessen des Karlstorbahnhofes, einen Durchgang zum Bosseldorn durch das eigene Gebäude zu schaffen.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail	Erörterung
2.0 2.1	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)  Parkhaus ist leichter möglich. Des Weiteren lassen sich Brandschutzmaßnahmen baulich leichter umsetzen.  Bürgerin, Mail vom 08.05.2017  Die Bürgerin verweist als "autofreie Radfahrerin" auf den in den Bürgerforen zum Bebauungsplan Mark-Twain-Village Nord geäußerten Wunsch, den Radverkehr zu bevorzugen. Die Umwandlung stillgelegter Gleise in Radwege ist ein erfreulicher Anfang, dem unbedingt bei der Verkehrsführung weitere Schritte folgen müssen. Klimaneutrale Mobilität sollte gerade in der Wissensstadt Heidelberg innovativ und vorbildlich vorangetrieben werden. Das Gelände bietet hierzu eine gute Gelegenheit. Vorgeschlagen werden:  - Fahrradstraße durch die Roeblingstraße, die für motorisierten Individualverkehr gesperrt ist  - kein motorisierter Individualverkehr durch die Campbell Barracks  - Rheinstraße wird Spielstraße.	Das Gebiet wird für Radfahrer und Fußgänger ausreichend erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit, um Fußwege und dort, wo es notwendig ist, eigenständige Radwege außerhalb der Fahrbahn anlegen zu können. Zusätzlich gehören die jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zum Fuß-/ und Radwegenetz. Die Roeblingstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Sie wurde im Bebauungsplan MTV-Nord als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient auch der Erschließung der angrenzenden Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr. Mit diesem Bebauungsplan werden Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete festgesetzt. Hierzu ist auch eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr notwendig, damit die festgesetzten Nutzungen realisiert werden können. Die Rheinstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Unabhängig hiervon ist hier eine Buslinienführung geplant und es werden auch die an der Rheinstraße liegenden Kerngebiete erschlossen. Die vorgetragenen Belange zur Rheinstraße sind bekannt und bereits im Bebauungsplanverfahren MTV-Nord be-
		handelt.
3.0	Bürger, Mail vom 08.05.2017	
3.1	Der Bürger begrüßt als Radfahrer die Öffnung der Campbell Barracks für die Öffentlichkeit. Er vermisst im Bereich der Roeblingstraße eine angedachte Fahrradstraße. Nicht nachvollziehbar ist, dass die Parkanlagen von Straßen für den motorisierten Verkehr umschlossen sein sollen.	Im Masterplan "Erschließung" aus dem Jahr 2014 war die Anlage eines eigenständigen Fuß- und Radweges vorgesehen, der auch über die Roeblingstraße verlaufen sollte. Der später unter Denkmalschutz gestellten Mittelbau des H-Gebäudes unterbricht diese Linienführung. Die Linienführung des eigenständigen Fuß- und Radweges wurde unter Einbehaltung der nördli-

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		chen und südlichen Anknüpfungs- punkte ohne wesentliche Streckenver- längerung nach Westen in das Ent- wicklungsband verschoben.
3.2	Der Bürger wünscht sich, dass bei Neuerschließungen mehr Gewicht auf die Gestaltung der Verkehrswege für den nicht motorisierten Verkehr gelegt wird. Der "Masterplan 100% Klimaschutz" kann nur erreicht werden, wenn es attraktiver ist, mit dem Fahrrad zum Einkaufen, zur Arbeit oder in den Park zu fahren statt mit dem Auto.	Mit dem Bebauungsplan wird ein dichtes Fuß- und Radwegnetz durch die Campbell Barracks ausgewiesen. Zudem werden Straßenverkehrsflächen gesichert, die ausreichende breit sind, um Busverkehr aufnehmen zu können. Der Bebauungsplan entfaltet jedoch keine unmittelbare Wirkung auf die Wahl von Verkehrsmitteln. Durch die Verbesserung der Radwegeverbindung und einem gutem ÖPNV Angebot wird hier im Sinne des "Masterplan 100% Klimaschutz" agiert.
4.0	Bürger, Mail vom 09.05.2017	J .
4.1	Im Bebauungsplanentwurf wurde die ursprünglich geplante Fahrradstraße entlang der Roeblingstraße ersatzlos gestrichen. Auch im aktuellen Bebauungsplanentwurf für Campbell Barracks findet sich nichts Vergleichbares. Die Begründung, dass der Radverkehr nicht durch das denkmalgeschützte H-Gebäude geleitet werden könne, wird als unzureichend abgelehnt, da der Radverkehr um das Gebäude herumgeleitet werden könnte. Die vielfachen Eingaben von Bürgerinnen und Bürgern vom Bürgerforum zum Bebauungsplan MTV-Nord im Februar 2017 demonstrieren die Wichtigkeit des Anliegens. Die Streichung der Fahrradstraße und die Durchleitung des motorisierten Individualverkehr durch die Campbell Barracks stehen den Wünschen vieler Bürgerinnen und Bürger entgegen und können daher nicht im Interesse der Stadt liegen.	Im Masterplan "Erschließung" aus dem Jahr 2014 war die Anlage eines eigenständigen Fuß- und Radweges vorgesehen. Die Linienführung führte durch den später unter Denkmalschutz gestellten Mittelbau des H-Gebäudes. Die Linienführung des eigenständigen Fuß- und Radweges wurde unter Einbehaltung der nördlichen und südlichen Anknüpfungspunkte ohne wesentliche Streckenverlängerung nach Westen in das Entwicklungsband verschoben. Eine Umleitung um das H-Gebäude führt zu mehreren Abbiegevorgängen und Verlängerung der Wegestrecke. Dieses erscheint für schnell fahrende Radfahrer weniger attraktiv als die Wegeführung über das Entwicklungsband, innerhalb dessen dem Radverkehr ein breiter Raum gegeben wird. Mit dem Bebauungsplan werden Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen festgesetzt. Für diese Nutzungen ist ausreichende Erschließung der Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr zu gewährleisten. Sackgassenlösungen führen in der Regel zu längeren Wegestrecken und Umwegen als durchgängige Straßenverbindungen. Soweit Belange zum Bebauungsplanverfahren MTV-Nord vorgetragen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die vorgetragenen Belange bekannt und

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail	Erörterung
	vom (ggf. Kurzfassung)	
		bereits im Verfahren MTV-Nord behandelt wurden: Zudem haben die Bebauungspläne MTV-Nord und Campbell Barracks unterschiedliche Geltungsbereiche.
4.2	Nach den Plänen soll die Römerstraße über die Rheinstraße an den Bosseldorn mit einer zusätzlichen Nord-Süd-Verbindung für den motorisierten Individualverkehr angeschlossen werden. Auf dem in Punkt 4.1 genannten Bürgerforum wurde gefordert, dass die Rheinstraße als Spielstraße anzulegen, gegebenenfalls ganz autofrei ist. Dieses wurde zusätzlich in einer Petition gefordert. In dem Bürgerforum im September 2015 wurde der Wunsch festgehalten, den motorisierten Individualverkehr möglichst nicht über das Entwicklungsband zu führen. Auch bei früheren Bürgerbeteiligungen finden sich ähnliche Stimmungsbilder. Diese Forderungen aus der Bürgerschaft sind explizit unterstützenswert. Sie sind in den Planungen unzureichend berücksichtigt. Es besteht ein Korrekturbedarf.	Mit dem Bebauungsplan sind unterschiedliche Belange gegen- und untereinander sachgerecht abzuwägen. Hierzu gehören auch die Belange der Wirtschaft. Wie unter 4.1 ausgeführt, ist eine ausreichende Erschließung für die Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen zu gewährleisten. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Rheinstraße wird Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Gastronomie, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Diese Funktion ist nicht mit einer Spielstraße verträglich, zumal über die Rheinstraße und im weiteren Verlauf über das Entwicklungsband eine Buslinie geführt werden soll. Die Rheinstraße liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die zum Bebauungsplanverfahren MTV-Nord vorgetragenen Belange sind bekannt und bereits im Verfahren MTV-Nord behandelt.
4.3	Das Planungsgebiet bietet sich für die Umsetzung einer verkehrsberuhigten Zone hervorragend an, da bereits absenkbare Poller vorhanden sind, die den ÖPNV bei gleichzeitgier Reduktion des Autoverkehrs passieren lassen könnten. Als Reaktion auf den tödlichen Unfall in der Theaterstraße evaluiert die Stadt Heidelberg gerade die Verkehrsführung an Schulen. Es ist unverständlich, weshalb in einem Wohngebiet mit vielen kleinen Kindern vorhandene Strukturen wie versenkbare Poller nicht genutzt werden, während sie in anderen Gebieten wie am Harbigweg für viel Geld nachgerüstet werden. Es ist zu erwarten, dass viele Kinder die Roeblingstraße kreuzen werden, um den Park zu nutzen. Allein in den angrenzenden Wohnprojekten werden über 50 Kinder wohnen. Kinder sollten ohne Gefahr (spielend) die Straße zum Park überqueren können. Mit solchen Maßnahmen kann der motorisierte	Eine Beschränkung / Sperrung von Straßenabschnitten führt dazu, dass umliegende Straßenabschnitte stärker belastet werden. Es ist davon auszugehen, dass die Roeblingstraße aufgrund der Lage und Wegebeziehungen nicht übermäßig belastet sein wird. Auch die Einrichtung von Spielstraßen befreit nicht von der Pflicht, Kinder hinsichtlich angemessener Einstellungen und Verhaltensweisen im Straßenverkehr zu erziehen, um hier eine eigene Kompetenz und Autonomie zu entwickeln. Im Übrigen wird auf die Erörterungen zu 4.1 und 4.2 verwiesen.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Individualverkehr zwischen Sickingen- platz und Edisonstraße / Zenglerstraße eingeschränkt werden, ohne den ÖPNV und nicht-motorisierten Individualverkehr zu behindern.	
4.4	Das Konzept des anderen Parks, flie- ßende Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für Campbell Barracks durch umlaufende PKW-Stell- plätze und damit Mauern aus Blech tor- pediert. Übergänge zwischen den Kreu- zungen, vor allem für spielende Kinder, sind derzeit nicht geplant. Das Auto hat weiterhin Vorfahrt. "Der Andere Park" wird so wie fast jeder andere Park von Blechlawinen und Autoabgasen umzin- gelt.	Die Endergebnisse zum Projekt "Der andere Park" stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Unabhängig hiervon sind die Projektflächen "Der andere Park" mit der Platzfolge Torhaus-, Parade- und Reitplatz sowie dem Park an der Kommandantur in die umgebenen bestehenden städtischen Strukturen mit Wohnhau- und Gewerbeflächen, Grün und Verkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten Einrichtungen einzubinden. Hierzu gehört sowohl die Einbindung des Öffentlichen Personen Nahverkehrs als auch des motorisierten Individualverkehrs.
4.5	Die Planungen entstehen zu einer Zeit, in der im sogenannten Diesel-Skandal immer neue pikante Details über die Auswirkungen von PKWs auf das urbane Luftgemisch, und damit die Gesundheit der Heidelberger Bevölkerung, an die Öffentlichkeit dringen. Das Umweltbundesamt berichtet für 2016 eine Steigerung der CO2-Emissionen gegenüber dem Vorjahr um 5,4 Millionen Tonnen, davon stammen über 60% aus dem Bereich Verkehr.	In die Abwägung sind unterschiedliche Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen, wobei einzelne Belange gegenüber anderen Belangen höher gewichtet werden können. Zu den Belangen gehören unter anderem die Belange der Wirtschaft als auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung. Das Baugesetzbuch enthält jedoch keine Instrumente und Mittel, mit der die spezifische Antriebsart von Kraftwagen bestimmt werden kann.
4.6	Angesichts einer wachsenden Anzahl von Autos, die gleichzeitig immer schwerer und stärker motorisiert werden und der offensichtlichen Tatenlosigkeit von Bund und Ländern liegt es an den Kommunen, sich für eine Verkehrswende stark zu machen. Der Masterplan 100% Klimaschutz bietet hier einen guten Hebel. Außer der Umwandlung stillgelegter Gleisbetten zu Radspuren hat sich diesbezüglich bisher wenig Nennenswertes getan und viele im Masterplan benannte Maßnahmen zur "klimaneutralen Mobilität" blieben bisher unberücksichtigt. Ebenso zeigt die Begründung zum Bebauungsplan mit den enthaltenen konventionellen Schätzungen ausschließlich für den Autoverkehr, dass der zu präferierende nicht motorisierte Individualver-	Wie unter 4.1 und 4.2 ausgeführt, werden mit dem Bebauungsplan Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen festgesetzt. Für diese Nutzungen ist eine ausreichende Erschließung der Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr zu gewährleisten. Mit dem Bebauungsplan wird auch ein dichtes Fuß- und Radwegnetz durch die Campbell Barracks gesichert. Zudem werden Straßenverkehrsflächen gesichert, die ausreichend breit sind, um Busverkehr aufnehmen zu können. Am Entwicklungsband und südlich davon durch die Brechtelstraße wird eine weitere Radhauptachse in Nord-Süd-Richtung etabliert. Auch an der Römerstraße soll durch mehr Raum für Fuß-Radverkehr die Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Im Wettbewerb "Grünes

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	kehr unzureichend in der Planung berücksichtigt wurde und politische Gestaltungsmöglichkeiten vertan werden. Dabei sollte Heidelberg als Wissenshauptstadt mit gutem Beispiel vorangehen. Die positiven Effekte des Radfahrens sollten sich mittlerweile herumgesprochen haben und werden durch etliche Studien wissenschaftlich belegt. Gefordert wird eine starke Berücksichtigung des Masterplans 100% Klimaschutz. Erwartet wird zusätzlich eine Stellungnahme, inwiefern diese klimawirksamen Zielsetzungen der Stadt Heidelberg bisher bei der Bebauungsplanung berücksichtigt worden sind.	Band des Wissens" schlagen einige Wettbewerbsteilnehmer neben großzügigen Seitenbereichen auch bessere Querungsmöglichkeiten bis hin zu begrünten Mittelstreifen zur Verringerung der Trennwirkung der Straße vor. Die Ziele des Masterplans Klimaschutz werden durch diese Maßnahmen gefördert. Die Umsetzung des Masterplans ist auch abhängig von politischen Entscheidungen.
4.7	Auch dem Einzelhandel sollte an einer Förderung des Radverkehrs gelegen sein, da der nichtmotorisierte Kundenanteil nicht nur stark unterschätzt wird, sondern eine Verkehrsberuhigung dem Einzelhandel erhebliche Umsatzsteigerungen bescheren kann. Diese These wurde durch Studien aus unterschiedlichen Ländern verifiziert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf den bereits beschriebenen Erörterung zur Stellungnahmen des Bürgers 4 verwiesen.
4.8	Die in 4.1 bis 4.7 aufgeführten Argumente sollten nicht nur für die Realisierung der ursprünglich geplanten Fahrradstraße inklusive MIV-Verbot entlang der Roeblingstraße sprechen, sondern darüber hinaus, wie bereits vom Stadtteilverein Südstadt gefordert, für eine Verlegung des westlichen Fußweges entlang der Römerstraße hinter der denkmalgeschützten Sandsteinmauer. Damit könnte wenigstens auf dieser kurzen Strecke ein moderner Radfahrstreifen nach Kopenhagener Vorbild ermöglicht werden, wo sich auch Lastenräder gefahrlos überholen können. Hinter der Mauer dürfte es sich außerdem geschützter flanieren lassen als an der viel befahrenen Römerstraße.	Es wird auf die Stellungnahmen zu 4.1 bis 4.7 verwiesen. Für die Anlage eines Fußweges westlich der denkmalgeschützten Mauer ist die Stadt auf Flächen von Dritten angewiesen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird festgelegt, welche der beiden Varianten in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wird.
4.9	Der Bürger geht davon aus, dass die Heidelberger Bevölkerung keine weitere PKW-Infrastruktur wünscht, die zu mehr PKWs führt.	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Es ist jedoch nicht Auf- gabe des Bebauungsplanes, die An- nahme zu verifizieren.
4.10	Da der Bebauungsplan MTV-Nord noch nicht rechtskräftig ist und somit auf die Wünsche aus der Bürgerschaft reagiert werden kann, wird als Chance für die Stadtplanung gesehen, ein stimmiges, dem Masterplan Klimaschutz konformes	Es wird auf den Umgang der Stellung- nahmen zu 4.1 bis 4.7 verwiesen.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Gesamtkonzept zu schaffen, das den Anforderungen des 21. Jahrhunderts für eine nachhaltige urbane Mobilität entspricht. Besonders die Roeblingstraße fungiert als Schnittstelle mit dem geplanten Park und Campbell Barracks und sollte für den MIV gesperrt werden.	
5.0	Bürgerin, Mail vom 10.05.2017 Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Bürger 4	Siehe Umgang Stellungnahme zu 4
6.0	Bürgerin, Mail vom 11.05.2017 Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Bürgerin 2	Siehe Umgang Stellungnahme zu 2
7.0	Bürgerin, Mail vom 11.05.2017 Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Bürger 3	Siehe Umgang Stellungnahme zu 3
8.0	Bürger, Mail vom 11.05.2017 Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Bürger 4	Siehe Umgang Stellungnahme zu 4
9.0	Bürger, Mail vom 11.05.2017 Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Bürger 4	Siehe Umgang Stellungnahme zu 4
10.1	Bürgerin, Mail vom 11.05.2017  Mobilität ist ein zentraler Hebel zur Erreichung der Pariser Klimaschutzziele. Verkehrsvermeidung und -verlagerung auf ÖPNV und Fahrrad stellen die eindeutig effizienteste und kostengünstigste Variante zur Emissionsminderung im Verkehr dar. Dies erfordert eine Infrastruktur, welche Anreize für eine umweltbewusste Mobilität setzt. In der Südstadt besteht nun die Chance das Verkehrskonzept für einen Stadtteil neu zu entwickeln und auf umweltgerechte Mobilität auszurichten. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Campbell Barracks wird diese Chance als vertan angesehen. Die Erfahrungen der Bürgerin aus vorherigen Wohnorten Freiburg und Kiel zeigen, dass eine fahrradfreundlichere Infrastruktur möglich ist. Heidelberg hat hier großen Nachholbedarf und mit der Südstadt nun eine Chance, diesen Rückstand zumindest teilweise aufzuholen. Statt Achsen für den motorisieren Straßenverkehr sollen Fahrradstraßen geschaffen werden.	Mit dem Bebauungsplan wird ein dichtes Fuß- und Radwegnetz durch die Campbell Barracks gesichert. Zudem werden Straßenverkehrs-flächen gesichert, die ausreichende breit sind, um den Busverkehr aufnehmen zu können. Mit diesem dem Bebauungsplan werden auch Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt. Hierzu ist auch eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr notwendig, damit die festgesetzten Nutzungen realisiert werden können.
10.2	Das Konzept des anderen Parks, flie- ßende Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan durch umlau-	Die Ergebnisse zum Projekt "Der andere Park" stehen zum einen noch nicht fest. Unabhängig hiervon sind die Projektflächen "Der andere Park" mit der Platzfolge Torhaus-, Parade- und

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	fende PKW-Stellplätze verhindert. Übergänge zwischen den Kreuzungen, vor allem für spielende Kinder, sind derzeit nicht geplant. Das Auto hat weiterhin Vorfahrt.  Die Streichung der ursprünglich geplanten Fahrradstraße steht der Schaffung einer umweltgerechten, für die Zukunft angelegten Verkehrsinfrastruktur entgegen und sollte daher zurückgenommen werden.	Reitplatz sowie dem Park an der Kommandantur in die umgebenen bestehenden städtischen Strukturen mit Wohn-, Misch-, Sonder- und Gewerbeflächen, Grün und Verkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten Einrichtungen einzubinden. Hierzu gehört auch die Einbindung des Öffentlichen Personen Nahverkehrs als auch des motorisierten Individualverkehrs. Die ursprünglich geplante Fahrradstraße wurde nicht gestrichen, sondern auf das Entwicklungsband gelegt, da der Mittelbau des H-Gebäudes unter Denkmalschutz gestellt wurde.
10.3	Die Verkehrsengpässe in Heidelberg werden durch weitere Nord-Süd-Verbindungen keinesfalls entlastet. Als zukünftige Bewohnerin der Südstadt wird der Erhaltung und den Ausbau der bestehenden Fahrradverkehrsinfrastruktur entlang der Bahnlinie sowie die Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen und Fahrradstraßen gewünscht. Damit wäre ein sehr kleiner Schritt in Richtung der Ziele des Masterplans 100% Klimaschutz getan.	Mit dem Bebauungsplan wird ein dichtes Fuß- und Radwegnetz durch die Campbell Barracks gesichert. Zudem werden Straßenverkehrsflächen gesichert, die ausreichend breit sind, um den Busverkehr aufnehmen zu können. Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs ist ein zentrales Anliegen der Stadtverwaltung. Neben dem Erhalt und einer weiteren Attraktivierung der Radachse entlang der Bahnlinie wird eine weitere Radhauptachse entlang des Entwicklungsbandes und der Brechtelstraße verwirklicht. Das Gebiet wird für Fußgänger und Radfahrer sehr durchlässig gestaltet. In diesem hierarchisch gegliederten Straßennetz sollen Sackgassen verkehrsberuhigt werden. Dies ist jedoch nur in Verbindung mit einer entsprechenden baulichen Gestaltung möglich.
11.0	Bürger, Mail vom 11.05.2017	
11.1	Vorgeschlagen wird, vom Bosseldorn einen Zugang für Fußgänger und Fahrradfahrer zum Gebiet vorzusehen. Bürger aus dem nördlichen Bereich von Kirchheim benötigen einen Zugang im Anschluss an die Brücke über die Bahnlinie. Für die geplante Fuß- und Radwegbrücke Sickingenstraße sollte ebenfalls ein möglichst MIV-freier Anschluss eingeplant werden.	Mit dem Bebauungsplan werden neue Verbindungen auch für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Bosseldorn und dem Plangebiet geschaffen. Zudem werden die Campbell Barracks an das Radwegenetz der Stadt Heidelberg angebunden. Hierzu gehört auch die Radwegeverbindung Richtung Bahnstadt. Sofern eine Brücke in Verlängerung der Sickingenstraße realisiert wird, kann diese Verbindung mit an das Fuß- und Radwegenetz angeschlossen werden.
11.2	Vorgeschlagen wird, Flächen für gut zugängliche, überdachte und diebstahlsi-	Die Anlage von Fahrradabstellplätzen und deren Ausgestaltung ergibt sich

"Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks"
Begründung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der Fassung vom 15.11.2019

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	chere Fahrradabstellplätze in ausrei- chender Zahl in unmittelbarer Nähe zu den Gebäudeeingängen vorzusehen.	aus den Bestimmungen der Landes- bauordnung Baden-Württemberg. Ein darüber hinausgehender Regelungsbe- darf wird nicht gesehen.
11.3	Vorgeschlagen wird, direkte und wettergeschützte Fußwegtrassen zu allen Zielen auf dem Areal auszuweisen.	Der Bebauungsplan sichert ein enges Fußwegnetz ab. Ein zusätzlicher Wetterschutz wird als nur schwer umsetzbar, unverhältnismäßig und städtebaulich schwierig eingestuft.
11.4	Vorgeschlagen wird, die nötige Infrastruktur für Open-Air-Kinoveranstaltungen mit ausreichender Projektionsfläche und Raum für Publikumsplätze vorzusehen.	Im Rahmen der zulässigen Nutzungen können notwendige Infrastrukturen umgesetzt werden. Hierzu bedarf es jedoch keiner weitergehenden Festsetzung.
11.5	Vorgeschlagen wird, Flächen für die Installation von Beleuchtungseinrichtungen einzuplanen.	siehe Stellungnahme zu 11.4.
12.0	Bürger, Schreiben vom 11.05.2017	
12.1	Der Bürger ist Vertreter eines Unternehmens, das Eigentümer angrenzender Grundstücke nördlich und südlich des Plangebietes ist. Das Unternehmen hat sich verpflichtet, das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Zur Umsetzung werden hierfür auch die angrenzenden Grundstücke benötigt. Wie in der Begründung dargelegt, gehen von den geplanten eingeschränkten Gewerbegebieten einschließlich der Parkgarage und Sondergebieten Geräuscheinwirkungen aus, deren Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplans untersucht und beurteilt werden. Das schalltechnische Gutachten enthält zum derzeitigen Planungsstand keine konkreten Ergebnisse für die an den Schnittstellen zu diesen Baugebieten beziehungsweise Anlagen geplanten schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets. Aus dem Grund kann derzeit keine Stellungnahme zu den Planungen abgegeben werden.	Der Bebauungsplan wird unter Kenntnis der angrenzenden Planungen und dessen Nutzungen aufgestellt. Mit diesem Wissen ist es Zielsetzung, eine sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Interessen auch in diesem Bebauungsplan herzustellen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werden, sofern notwendig, schalltechnische Maßnahmen festgesetzt. Es besteht Gelegenheit, hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Diese wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung der Abwägung vorgelegt werden.
12.2	Gefordert wird, dass durch die Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan Campbell Barracks keine zusätzlichen Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen für die angrenzende geplante Wohnbebauung gestellt werden. Zusätzliche Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen der zu errichtenden Wohngebäude würden mit höheren Investitionskosten	siehe Stellungnahme zu 12.1.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	und Vermarktungsnachteilen verbunden sein.	
12.3	Die Lage der Zu- und Abfahrt der Parkgarage sollte sich, wie im Entwurf vorgesehen, immer von der geplanten Wohnbebauung abgewandt befinden.	Es ist keine Änderung vorgesehen. Sollte im noch auszulegenden Entwurf die Zu- und Abfahrten nicht mehr sein, besteht die Gelegenheit, hierzu eine Stellungnahme abzugeben.
12.4	Es ist zu gewährleisten, dass von der geplanten Parkgarage im nördlichen eingeschränkten Gewerbegebiet keine unzumutbaren Geruchs- und Lichtemissionen für die außerhalb des Plangebiets geplante Wohnnutzung ausgehen. Gewünscht wird eine zur Wohnbebauung hin architektonisch ansprechend gestaltete Fassade.	Zum Bebauungsplan wird ein Schallgutachten erstellt, um eine Konfliktbewältigung mit den geplanten umliegenden Nutzungen im Rahmen des Planverfahrens zu erreichen. Das Schallgutachten geht vertiefend auf die Parkgarage ein. Sofern notwendig, werden die Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.
13.0	Stadtteilverein, Schrieben vom 11.05.2017	
13.1	Der Stadtteilverein Südstadt begrüßt den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf für das Campbell - Gelände als eine gute Grundlage für die Entwicklung zu einem Quartier mit funktionierenden Raumbeziehungen und vielen Möglichkeiten zur Belebung. Der Stadtteilverein geht davon aus, dass durch den Wettbewerb "Grünes Band des Wissens" noch freigehaltene Lücken in der Ausführung des Bebauungsplanentwurfs gefüllt werden und zu einem harmonischen Ganzen führen. Der Stadtteilverein verspricht sich davon eine hohe Aufenthaltsqualität, die entsprechend auch über die Römerstraße ausstrahlt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.2	Der Stadtteilverein unterstützt nachdrücklich die Variante 1.2 mit dem westlich der historischen Mauer gelegenen Fußweg und fordert dessen Realisierung.  Nach Angaben des Amts für Verkehrsmanagement kann hier der Bürgersteig nicht verbreitert werden. Auch durch den Wettbewerb "Grünes Band des Wissens", der die Römerstraße zu einer Stadtstraße entwickeln soll, wird sich die geschätzte Zahl von bis zu 28.000 Autos täglich mit den damit verbundenen Problemen und Risiken nicht vermindern, insbesondere wenn auf dem Bürgersteig Fuß- und Radweg parallel geführt werden. Die Römerstraße muss grundsätzlich so sicher wie möglich entwickelt und	Die Stadt ist nicht alleinige Grundstückseigentümerin. Für die Anlage eines Fußweges westlich der denkmalgeschützten Mauer ist die Stadt auf Flächen von Dritten angewiesen. Unabhängig hiervon wird der Fußweg westlich der denkmalgeschützten Mauer als Gehweg planungsrechtlich festgesetzt, um hier die Option der Anlage eines entsprechenden Fußweges zu sichern.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	jede Möglichkeit zu besserer Aufenthaltsqualität genutzt werden. Diese Forderung kann durch die im Vorentwurf gegebene Variante 1.1 nicht erfüllt werden. Die Verlegung des Gehwegs nach Westen hinter die denkmalgeschützte Einfriedungsmauer ermöglicht dies an dieser Stelle in größtmöglicher Weise und vermindert alle mit der Variante 1.1 zwangsweise verbundenen Negativkriterien (Straßenverkehrslärm, Feinstaub-, Abgaseinwirkung).	
13.3	Der Stadtteilverein macht darauf aufmerksam, dass für die Gebäude 8 und 15 sowie das Gebiet GEe4 noch keine Stellplatzforderung und -festlegung getroffen ist und bittet, dies nachzuholen. Entsprechend kann auch nicht ausgeschlossen werden, ob die im Gebiet GEe ausgewiesenen Stellplätze für alle dortigen Gebäude ausreichen. Hier bedarf es weiterer Konkretisierungen im Plan.	An den Gebäuden 8 und 15 werden noch Stellplatzflächen festgesetzt. Im Übrigen wird auf die Erörterung zur Stellungnahme zu 13.5 verwiesen.
13.4	Im Interesse aller Verkehrsteilnehmer muss Vorsorge getroffen werden, dass die in den Campbell Barracks ausgewiesenen Verkehrsflächen in beiden Flussrichtungen von abgestellten Fahrzeugen, auch solchen von Dienstleistern und Lieferanten, freigehalten werden und sich "ruhender Verkehr", zum Nachteil der dortigen Bewohner, nicht in die an Campbell Barracks angrenzenden Stadtteilgebiete verlagert	Es wird auf das für Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks erstellte Erschließungs- und Parkraumkonzept des Planungsbüros LK Argus "Konversionsfläche Südstadt vom August 2017: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept" verwiesen. Die Berechnungen ergeben eine ausreichende Anzahl Parkplätze.
13.5	Der Stadtteilverein regt an, dass so schnell wie möglich eine Stellplatz-Bedarfsanalyse für das gesamte Gebiet Campbell Barracks durchgeführt und der hierbei ermittelte Bedarf mit den laut Bebauungsplan-Vorentwurf ausgewiesenen Stellplätzen verglichen wird. Im Falle einer Unterdeckung erwartet der Stadtteilverein die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen spätestens im Bebauungsplan-Entwurf.	Dieses Gutachten liegt mittlerweile vor. Die Berechnungen ergeben eine ausreichende Anzahl Parkplätze.
13.6	Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Textformulierung im Kapitel "Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen", 2. Unterabschnitt, nicht ausreichend und zweifelsfrei darstellt, wie die Gestaltung der Terrassen (Formgebung, Vermassung in Verbindung mit der Formgestaltung) als zulässig angesehen	Die Festsetzung wird überprüft, um sie klarer zu formulieren.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	wird. Es wird um nachbessernde Konkretisierung gebeten.	
13.7	Die Aussagen zu Energieeinsparung und klimaverträglicher Bauweise erscheint zu wenig konkret und zu wenig positiv. Nur Fernwärmenutzung zu empfehlen wird den Klimazielen nicht hinreichend gerecht. Für die Vorlage der Sanierungskonzepte auf der Basis vorgegebener Ziele sollte es ein konkretes Datum geben. Der Zeitraum von 33 Jahren für die Umsetzung ist viel zu groß. Es ist anzustreben und mit den Vertretern des Denkmalschutzes abzustimmen, dass jetzt bei Übernahme und Neugestaltung der Gebäude möglichst viele der Energieeinsparungsmaßnahmen umgesetzt werden.	Am 21.07.2016 hat der Gemeinderat einen Beschluss zum Energie-Konzept-Konversionsflächen beschlossen. Für Neubauten ist die Energiekonzeption der Stadt für eine effiziente Energieverwendung und -versorgung zugrunde zu legen. Für Bestandsgebäude ist ein Sanierungskonzept für einen Zeitraum bis 2050 zu erstellen. Der Gemeinderatsbeschluss ist somit umzusetzen und gilt somit selbständig. Im Bebauungsplan wird daher auf das vom Gemeinderat beschlossene Energie-Konzept-Konversionsflächen hingewiesen. Die Vorlage der Sanierungskonzepte wird bei jedem Bauantrag zur Umnutzung eines Bestandsgebäudes umgehend gefordert. Ein konkretes Datum zur Vorlage ist nicht erforderlich und eine konkrete Umsetzung kann im Bebauungsplanverfahren nicht gefordert werden.
13.8	Im Unterkapitel "Baumpflanzungen auf privaten Flächen" wird auf eine "Tabelle" Bezug genommen, die nicht vorliegt. Es wird um weitere Konkretisierung durch Bereitstellung der Tabelle gebeten.	Die Tabelle wird in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.
13.9	Der Stadtteilverein lehnt die im Bebauungsplan-Vorentwurf aufgeführte "Variante 2" als Zufahrt zum Sondergebiet Polizei ab und fordert stattdessen nachdrücklich die Ausführung der Variante 1.1.  Der für das Sondergebiet Polizei entstehende gesamte Ziel- und Quellverkehr sollte mit Ausnahme von Notfalleinsätzen die Sickingenstraße bis zur Einmündung in die Römerstraße nur so kurz wie irgend möglich nutzen müssen, was durch die Variante 1.1 gewährleistet ist. Die östliche Baugrenze der Baufläche 21330/6 sollte in diesem Zusammenhang aber ausreichend nach Westen zurückverlegt werden, sodass in Weiterführung der von der Sickingenstraße abgehenden öffentlichen Zugangsstraße gemäß der Variante 1.1 auch innerhalb des Privatgrundstücks eine Verkehrsflächenführung mit ausreichender Breite für den	Die Zufahrt zum Gelände der Polizei ist noch abzustimmen und schalltechnisch zu überprüfen. Bei der Festsetzung des Baufensters auf der südwestlichen Sondergebietsfläche der Polizei handelt es sich um eine Angebotsplanung. Hierbei können auch die überbaubaren Flächen als interne Erschließungsflächen genutzt werden.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail	Erörterung
	vom (ggf. Kurzfassung)  Ziel- und Quellverkehr in beiden Fahrt-	
	richtungen möglich ist. Sollte dies durch	
	Beibehaltung der Baugrenze und ent-	
	sprechende Bauausführung nicht mög-	
	lich sein, ist die Verwirklichung der Vari-	
	ante 1.1 sehr wahrscheinlich gefährdet,	
	so dass die Variante 2.1 gewählt werden	
	müsste. Diese wird aus den genannten	
	Gründen abgelehnt.	
13.10	Der Stadtteilverein fordert, dass auch für	Die Polizei ist wie andere private Bau-
	das Sondergebiet Polizei durch den Be-	herren verpflichtet, ausreichend Stell-
	bauungsplan eine verbindliche Festle-	plätze gemäß der Landesbauordnung
	gung für Stellplätze in ausreichender	auf ihrem Grundstück nachzuweisen.
	Zahl einschließlich ihrer problemlosen	Die Stellplätze können auf den dafür
	Zu- und Abfahrt über die Zufahrt gemäß	vorgesehenen Stellplatzflächen oder
	Variante 1.1 getroffen wird. Unbedingtes	Bauflächen angelegt werden. Sofern
	Ziel muss sein, dass auch vor Fertigstel-	ein Erweiterungsbau entsteht, ist ein
	lung des potentiellen Neubaus mit Tief-	Nachweis auch für die zusätzlichen
	garage auf Baufläche 21330/6 die Poli-	Stellplätze zu erbringen. Diese können
	zeibediensteten ihre Privatfahrzeuge auf	auch in Tiefgaragen untergebracht
	der Sondergebietsfläche Polizei prob-	werden.
10.11	lemlos abstellen können.	Day Dahaumaanlan ayon aliaht dan
13.11	Der Stadtteilverein fordert, dass bereits	Der Bebauungsplan ermöglicht den
	im Bebauungsplan für den potentiellen Neubau auf Baufläche 21330/6 die	Bau einer Tiefgarage unterhalb des Baufeldes für einen Neubau. Im Übri-
	Schaffung einer Tiefgarage in ausrei-	gen wird auf die Erörterung zur Stel-
	chender Größe verpflichtend festgelegt	lungnahme zu 13.10 verwiesen.
	wird.	lunghamme zu 13.10 verwiesem.
13.12	Der Stadtteilverein spricht sich nach-	Den Gebäudebetreibern zum Karls-
	drücklich für die Schaffung eines Fuß-	torbahnhof und der Kreativwirtschaft
	gänger-Durchgangs vom Reitplatz durch	bleibt es vorbehalten, Durchgänge
	eines der südwestlich davon gelegenen	durch ihr jeweiliges Gebäude zu schaf-
	Gebäude zum Bosseldorn und insbeson-	fen. Geplant ist, einen Durchgang
	dere zur S-Bahn aus. Die bereits geplan-	durch die nördlichen Stallungen vom
	ten Straßenverkehrsflächen im Norden	Reitplatz zur Hochgarage einzurichten.
	und Süden des Gebiets um den Karls-	
	torbahnhof zwingen Fußgänger zu einem	
	zu großen Umweg.	
	Ein Fußgängerdurchgang würde sowohl	
	eine Belastung der nahen Wohngebiete	
	am späten Abend und in der Nacht durch	
	die den Karlstorbahnhof verlassenden Besucher verhindern wie auch die	
	Campbell Barracks direkter mit dem Ge-	
	werbegebiet Bosseldorn verbinden und	
	dieses so "wachgeküsst" werden.	
13.13	Der Stadtteilverein fordert, dass der Pa-	Im Unterschiede zum Reit- oder Tor-
13.13	radeplatz im Bebauungsplan als "Platz",	hausplatz soll der Paradeplatz keine
	gegebenenfalls mit dem Zusatz "Freiluft-	versiegelte Oberfläche erhalten. Der
	veranstaltungen" bezeichnet und als Flä-	Reit- oder Torhausplatz wird daher
	che farblich gekennzeichnet wird wie der	städtebaulich einen stärkeren städti-
	Reitplatz.	schen Charakter und andere Aufent-
		halts- und Nutzungsqualitäten erhalten

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Beim Paradeplatz handelt es sich, wie aus dem Namen schon hervorgeht, um einen Platz. Viel mehr als beim Reitplatz ist diese Eigenschaft seit Erstellung erhalten geblieben und wie aus den Bürgerforen hervorging vom ganz überwiegenden Teil der Heidelberger auch als öffentlicher Platz mit Aufenthaltsqualität und einer Vielzahl an möglichen Funktionen gewollt. Der Stadtteilverein erachtet den Platz als sehr gut geeignet auch für größere Veranstaltungen, Zusammenkünfte, Ereignisse, Kundgebungen, Kunstdarbietungen, Ausstellungen und Versammlungen sowie eine attraktive alltägliche Nutzung nicht nur für die Anrainer. Es sollte durch die Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, dass oben Aufgezähltes sowohl vor als auch nach einer gegebenenfalls gerichtlichen Überprüfung dort stattfinden kann.	als der Paradeplatz mit den umlaufenden Verkehrsflächen für Radfahrer und Fußgängen. Grundsätzlich eignet sich der Paradeplatz für Veranstaltungen. Der Umfang und die Art möglicher Veranstaltungen ist jedoch im nachgeordneten Verfahren zu klären. Der Bebauungsplan kann Entscheidungen von Gerichten zu einer formellen oder materiellen Überprüfung nicht vorgreifen.
13.14	Entlang der der gesamten Ostseite der Wohn-/Geschäftsbebauung im MI 1.2 und MI3 sollte am Rand des Paradeplatzes auf dem Gelände der Neubebauung eine 3m breite durchgehende Verkehrsfläche vorgesehen werden (Rad und Fußweg, Auto beschränkt auf Rettungsfahrzeuge und Anlieferverkehr).	Die Mischgebiete MI 1.2 und MI 1.3 sind ausreichend erschlossen. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen entsprechen dem Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges. Möglich ist es, über den als Grünfläche festgesetzten Paradeplatz eine Fußwegeverbindung anzulegen.
13.15	Die Erschließung der Gewerbeeinheiten im EG der Gebäude wie auch die Erschließung des Paradeplatzes für die in 13.13 genannten Veranstaltungen sollte auf öffentlichen Wegen möglich sein. Daraus ergibt sich eine weitere Verbindung der oben genannten Erschließungsstraßen, so dass durch den Wunsch nach einer Querungsmöglichkeit die Nutzung beziehungsweise Gestaltung des Platzes nicht behindert wird.	Der Paradeplatz als auch die Mischgebiete MI 1.2 und MI 1.3 sind ausreichend erschlossen. Weitere Querungsmöglichkeiten über den Paradeplatz werden diesen bei einer durchgehenden Nutzung der Fläche einschränken. Unabhängig hiervon wird es möglich sein, den Paradeplatz als öffentliche Fläche zu Fuß zu queren, falls Wege nicht durch fliegende Bauten versperrt sind.
13.16	Die mit Schwermetallen belastete Fläche (Paradeplatz) möge ausgewiesen werden als "Fläche deren Boden zurzeit erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Sanierung bis spätestens 2019)".  Nach den Aussagen der Stadtverwaltung soll die Fläche saniert werden, Verhandlungen mit der BIMA seien im Gange.  Dadurch wird eine Gefährdung für die Gesundheit dort spielender Kinder,	Es ist ein Bodenaustausch der belasteten Auffüllschicht notwendig, um die Fläche zu sanieren. Der Hinweis kann erst entfallen, wenn die Böden mit den erheblichen umweltgefährdenden Stoffen saniert wurden. So lange keine Sanierung der Fläche vorgenommen wurde, muss der Hinweis im Bebauungsplan stehen bleiben.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Windverwehung in andere Bereiche, sowie eine Verunreinigung des Grundwassers undsoweiter vermieden.  Die extremen Einschränkungen für die Möglichkeiten der Planung für den Paradeplatz und dessen zukünftige Nutzung werden damit ausgeschlossen. Nach der zwischenzeitlichen Sanierung kann die oben genannte Erwähnung der Schwermetallbelastung dann im rechtskräftigen Bebauungsplan gegebenenfalls sogar entfallen.	
14.0	Bürgerin als Vertreter einer Bürgerinitiative, Schreiben vom 12.05.2017	
14.1	Die Stellungnahme bezieht sich hauptsächlich auf das Verkehrs- und Parkierungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.  Nach den vorliegenden Planungen soll offensichtlich die Haupterschließung des Areals mit motorisierten Individualverkehr erfolgen. Demnach übernimmt diese Erschließungsfunktion eine breite in Nord-Süd-Richtung zwischen John-Zenger- und Sickingenstraße verlaufende neue Verbindungsstraße, die außerdem über zwei Verbindungen, nördlich und südlich der Stallungen, jeweils einen Anschluss an die Straße "Im Bosseldorn" erhalten soll. Außerdem wird es südlich des Parks einen direkten Straßenanschluss von / zur Römerstraße geben. Im Planungsgebiet sind weitere kleinere Erschließungsstraßen vorgesehen. Ein schlüssiges Verkehrskonzept verlangt jedoch, dass  - die für die künftige problemlose Erschließung und Mobilität im Planungsgebiet notwendige Dimensionierung der Straßen, aber vor allem Rad- und Fußwege durch konkrete Maß-Vorgaben, die sich nicht nur an den heutigen Mindeststandards orientieren, sondern bereits die erkennbare Zunahme des Radund Fußgängerverkehrs berücksichtigen, definiert werden  - ein schlüssiges Verkehrsführungskonzept (z.B. Einbahnstraßen-Führung) insbesondere für den MIV vorgegeben wird.  Die fehlenden Maßangaben zur Breite der vorgesehenen Straßen, Rad- und	Gemäß der Planzeichenverordnung wird bei den Verkehrsflächen unterschieden zwischen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die weitere Festlegung, wie die Straßenverkehrsflächen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer des motorisierten Individualverkehrs, dem öffentlichen Nahverkehr, Radfahrern und Fußgängern sowie Verkehrsgrün aufgeteilt wird, bleibt der noch zu erfolgenden Ausbauplanung vorbehalten. Wie bei Bauflächen ist die Festsetzung zu Straßenverkehrsflächen rahmensetzend und in den weiteren Planungen vertiefend auszugestalten. Die Ausbauplanung erhält durch die durchgehende Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche bei den eigenen Planungen eine höhere Flexibilität, um auf anderen Planungen wie der technischen Infrastruktur, der Lage und Zufahrt von Baukörpern eingehen zu können. Mit dem Bebauungsplan wird erstmalig Baurecht geschaffen. Der Bebauungsplan steht somit am Anfang anderer sich weiter konkretisierender Planungen. Mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche wird dem Gebot der planerischen Zurückhaltung Genüge getan. Mögliche Querschnittsdarstellung von Straßenräumen von Straßenraumaufteilungen haben nur einen empfehlenden Charakter.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Fußwege sowie das fehlende Verkehrs- konzept stellen einen Mangel dar. Stra- ßen allein sind noch kein Verkehrskon- zept.	
14.2	Mit den im Bebauungsplanentwurf dargestellten Radwegen beziehungsweise gemischten Rad-/ Fußwegen ist keine ausreichende Erschließung des Planungsgebietes per Rad und auch nicht per Fuß möglich. Ebenso ist der Anschluss an das vorhandene Rad-/ Fußwegenetz in den angrenzenden Arealen mit Ausnahme der Verbindung zur Römerstraße durch das Torhaus unzureichend.  Parallel zur Nord-Süd-Straßenverbindung soll es zwar nach der Beschreibung unter Punkt 6.4.2 einen Radweg geben, im Bebauungsplanentwurf ist er jedoch nicht eingezeichnet. Die Angaben zu seiner Breite fehlen.  Die Bürger und Bürgerinnen formulierten im Bürgerbeteiligungsverfahren überwiegend ganz klar, dass sie sich ein alle Konversionsflächen in der Südstadt erschließendes Rad-/ Fußwegenetz mit Anschluss an die angrenzenden Stadtquartiere wünschen. So ein Rad-/ Fußwegenetz fehlt.  Abstellflächen für Fahrräder werden nicht im Plan ausgewiesen und auch im Beschrieb nicht erwähnt. Zu einem gut ausgebauten Radwegenetz gehören aber zwingend ausreichend Abstellplätze. Flächen, wo ein Fahrradvermieter Platz finden könnte, fehlen und werden auch nicht erwähnt.	Das Gebiet wird für Radfahrer und Fußgänger ausreichend erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit, um Fußwege und dort, wo es notwendig ist, eigenständige Radwege außerhalb der Fahrbahn anlegen zu können. Zusätzlich gehören die jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zum Fuß-/ und Radwegenetz. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu. 14.1 verwiesen. Gesonderte Abstellflächen für Fahrräder werden nicht festgesetzt, da sie dann nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig wären. Als Nebenanlagen sind sie, sofern andere bauordnungs- und planungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen allgemein zulässig. Fahrradvermieter sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den Mischgebieten allgemein zulässig und bedürfen keiner besonderen Flächenfestlegung. Zu berücksichtigen ist, dass bei einer Flächenfestlegung die Fläche für eine solche Nutzung "belegt" wäre und nicht für andere Nutzungen genutzt werden könnte.
14.3	Das Planungsgebiet mit einer Buslinie über die westliche Straßenverbindung zu erschließen stellt eine gute Lösung dar. Mit der künftigen Linienführung sollte aber auch die Lage der Haltestellen schon im Bebauungsplan definiert werden, damit die für eine barrierefreie Gestaltung notwendigen Flächen planerisch freigehalten werden und tatsächlich später bei der Realisierung zur Verfügung stehen.	Wie in der Stellungnahme zu 14.1 ausgeführt bleibt die weitere Festlegung der Straßenverkehrsflächen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer der noch zu erfolgenden Ausbauplanung vorbehalten. Hierzu gehören auch die Flächen für die Abwicklung des öffentlichen Personen Nahverkehrs einschließlich der hierfür notwendigen Haltestellen. Die Straßenverkehrsfläche am Entwicklungsband ist ausreichend breit, um hier auch Haltestellen einplanen zu können.
14.4	Die Buslinie 29 erschließt heute die Römerstraße. Gefragt wird, wie die Römerstraße künftig erschlossen werden soll.	Der Bebauungsplan beziehungsweise die angrenzenden Bebauungspläne

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Die Entwicklung der Konversionsflächen in der Südstadt, wo künftig viele Arbeitsplätze neu entstehen werden und die Anzahl der Bewohner deutlich wachsen wird, erfordert auch eine Anpassung mit Erweiterung des ÖPNV-Angebotes hinsichtlich der Linienführung wie auch der Betriebszeiten. Andernfalls wird es eine weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs geben, die gerade nicht gewünscht wird, weil es die Umwelt am meisten belastende Verkehrsart darstellt.  Es kann keine ÖPNV-Erschließung auf Kosten anderer Areale geben, wie in der vorliegenden Planung mit der Verlegung der Buslinie 29 vorgesehen.	stellen ausreichende Flächen zur Verfügung, innerhalb deren auch der öffentlichen Personen Nahverkehr abgewickelt werden kann. Mit Bebauungsplänen können jedoch nicht konkreten Linienführungen oder Betriebszeiten geregelt werden.
14.5	Die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 6.4.4 -Parkierungskonzept - "Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend im öffentlichen Raum vorzusehen" und die im 3. Absatz des Kapitels gemachten Ausführungen zur privat betriebenen Parkgarage nördlich der Stallungen stellen gerade kein Parkierungskonzept dar.	Es wird auf das für Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks erstellte Erschließungs- und Parkraumkonzept des Planungsbüros LK Argus "Konversionsfläche Südstadt: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept" vom August 2017 verwiesen. Die Berechnungen ergeben eine ausreichende Anzahl Parkplätze
14.6	Es fehlen konkrete Angaben zur Anzahl der künftigen Parkplätze, die im Planungsgebiet gebraucht werden beziehungsweise vorhanden sein müssen. Über die Anzahl der Parkplätze lässt sich indirekt auch die Höhe des motorisierten Individualverkehrs steuern. Die öffentlichen Parkflächen müssen von Anfang an in den Planunterlagen ausgewiesen werden.  Die oben genannten Formulierungen lassen eine detaillierte, steuernde Planung diesbezüglich vermissen und werden dazu führen, wenn keine Korrektur erfolgt, dass es dem Selbstlauf überlassen wird.  Um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, könnte man zum Beispiel den künftigen privaten Grundstückseigentümern die Möglichkeit einräumen, mit aller Konsequenz auf Parkflächen zu verzichten und alternativ eine einmalige Abgabe zu entrichten. Die Stadt Frankfurt nutzt dieses für die Entwicklung des ÖPNV-Angebotes.	Es wird auf das für Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks erstellte Erschließungs- und Parkraumkonzept des Planungsbüros LK Argus "Konversionsfläche Südstadt: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept" vom August 2017 verwiesen. Die Berechnungen ergeben eine ausreichende Anzahl Parkplätze. Es genügt nicht, Parkflächen über die erwähnte einmalige Abgabe (sogenannte Stellplatzablöse) zu reduzieren. Es muss sichergestellt werden, dass tatsächlich weniger Fahrzeuge genutzt werden, was insbesondere in einem integrierten Quartier äußerst schwierig ist.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
14.7	In den ehemaligen Stallungen sollen öffentliche Veranstaltungen stattfinden mit entsprechend hohen Besucherzahlen. Hier fehlen ebenfalls konkrete Konzepte, wie die Anreise/ Abreise von statten gehen soll. Offensichtlich setzt man auch hier auf den motorisierten Individualverkehr mit der Vorhaltung entsprechender zusätzlicher Parkplätze, wie die folgende Aussage im Kapitel 6.4.4 zeigt: "Neben den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen der Gebäudenutzungen des privaten Investors im näheren Umfeld sollen hier Stellplätze für andere Nutzungen wie den Besuchern von Veranstaltungen des Karlstorbahnhofes zur Verfügung stehen."	Das Kapitel 4.4 beschäftigt sich nicht allein mit dem motorisierten Individualverkehr sondern mit allen Verkehrsarten. Im Unterkapitel 6.4.4 wird aufgezeigt, welche Nutzer in der privat betriebenen Parkgarage untergebracht werden können. Das Angebot von Stellplätzen wird für einige Veranstaltungsbesucher Einfluss auf die Verkehrswahl der haben, jedoch nicht allein entscheidend sein. Letztendlich müssen Stellplätze gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung nachgewiesen werden, damit Bau- und damit verbundene Nutzungsgenehmigungen ausgesprochen werden können.
14.8	Der Anschluss einer privaten Parkgarage an das öffentliche Straßennetz über die Straße "Im Bosseldorn" stellt eine nicht zu akzeptierende Lösung dar, weil die Straße "Im Bosseldorn" einen von Radfahrern stark befahrenen Abschnitt der Radachse Rohrbach- Bahnstadt/ Hauptbahnhof/ Innenstadt darstellt. Über diesen Abschnitt die Anbindung der Parkgarage zu legen, würde für den Radverkehr eine nicht wünschenswerte Verschlechterung bedeuten und somit kontraproduktiv sein.	Mit den Erschließungsstraßen werden bestehende Gewerbeflächen im Bosseldorn und geplante Gewerbeflächen in den Campbell Barracks an das Erschließungsnetz angebunden. Die angesprochene Radachse verläuft bereits durch ein bestehendes Gewerbegebiet. Diese Verbindung kann weiter genutzt werden. Der Betrieb einer privaten Parkgarage stellt eine gewerbliche Nutzung dar. Durch das Plangebiet wird zusätzlich eine Radwegachse geplant, die als Alternative genutzt werden kann.
14.9	In den Bürgerforen zu diesen Konversionsflächen brachte die Mehrzahl der Bürger und Bürgerinnen zum Ausdruck, dass dem Rad- und Fußverkehr der Vorrang eingeräumt und der motorisierte Individualverkehr auf ein unumgängliches Mindestmaß begrenzt werden soll. Dem wird mit der vorliegenden Planung nicht Rechnung getragen.	Mit Verweis aus die Ausführungen in der Stellungnahme zu 14.1 erhalten Rad- und Fußwege in den Campbell Barracks eine starke Berücksichtigung. Unabhängig hiervon ist eine ausreichende Erschließung der Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr, insbesondere da es sich um Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen handelt, in ausreichenden Umfang zu gewährleisten.
14.10	Es fehlen konkrete Planungen zu Kinderspielplätzen. Eine zukunftsweisende Stadtplanung sollte die dafür notwendigen Flächen von vornherein hinsichtlich Größe und Lage im Planungsgebiet berücksichtigen und auch darstellen.	Die Anlage von Kinderspielplätzen ist grundsätzlich auf den festgesetzten Platz- und Grünflächen zulässig. Eine konkrete Festlegung von Standorten erfolgte nicht, um dem Projekt "Grünes Band des Wissens" ausreichend Gestaltungsraum zu lassen. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend erfolgte daher keine weitergehende Festsetzung von Spielplatzflä-

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	(00	chen. Sollte zwischenzeitlich eine kon- krete Festlegung erfolgen, wird diese in den Entwurf des Bebauungsplanes ein- gebracht.
15.0	Bürgerin, Mail vom 10.05.2017	
15.1	Die Bürgerin schließt sich der Stellung- nahme der Bürgerin unter 2 an.	Es wird auf die Erörterung zur Stellungahme zur Bürgerin 2 verwiesen.
15.2	Die Bürgerin ist nach 25 Jahren Autofahren 2000 komplett auf Fahrrad umgestiegen. Sie hofft, so einen Beitrag zur Luftreinheit und Energieersparnis zu leisten und schätzt die von der Stadt bisher weiterentwickelten Fahrradwege sehr. Sie bittet darum, konkret autofreie Räume zu schaffen und zu schützen. Das Gebiet bietet hierzu eine besondere eine Chance. Es wird Zögerern und Wackelkandidaten helfen, klimafreundlichere, gesunde zukunftsfreundliche Entscheidungen zu treffen.	Der innere Bereich um den Parade- platz wird überwiegende autofrei blei- ben. Die Campbell Barracks sind zu- gleich an und in das Erschließungsnetz einzubinden, zumal mit diesem Bebau- ungsplan Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt werden. Hierzu ist auch eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr notwendig, damit die festgesetzten Nutzungen realisiert wer- den können.
16.0	Bürger, Schreiben vom 12.05.2017	
16.1	Der Bürger schreibt im Namen einer Ge- sellschaft, die Eigentümerin von Flächen innerhalb des Plangebietes ist und Neu- bauten realisieren möchte.	Keine Erörterung notwendig.
16.2	Es wird gebeten, die Baugrenzen generell um mindestens 50 cm weiter zu fassen, um etwas mehr Spielraum für die konkrete Hochbauplanung zu haben.	Der Stellungnahme wird bei den Bau- grenzen gefolgt, wo ein Mindestab- stand zu Verkehrsflächen von 3 Metern eingehalten werden.
16.3	Es wird gebeten, das mittlere und westliche Baufenster im GEe2 zu einem gemeinsamen Baufenster zusammenzufassen, um für den westlichen Teil des GEe2 mehr Spielraum für die konkrete Hochbauplanung zu haben. Je nach Nutzung könnte hier anstelle der beiden kleineren Hallen eine größere Halle geplant werden.	Der Stellungnahme wird dort gefolgt unter der Bedingung, dass für das östliche Baufenster ein Abstand von 3 Metern zur Verkehrsfläche entlang des Entwicklungsbandes eingehalten werden.
16.4	Es wird gebeten, die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen generell um circa 50 cm zu erhöhen, um etwas mehr Spielraum für die konkrete Hochbauplanung zu haben.	Der Stellungnahme wird in der Form gefolgt, dass die Höhen für die Neubauten im M 1 bis MI 3 und auf dem Reitplatz auf volle Meter-Angaben aufgerundet werden.
16.5	Es wird angeregt, die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen für Neubauten generell auf Normal-Null zu beziehen. Mit dieser Festsetzung werden Unklarheiten vermieden, welche Straßenhöhe relevant ist.	Der Bezugspunkt bleibt die nächstgele- gene Straßenverkehrsfläche, da hier unmittelbar ein städtebaulicher Zusam- menhang gegeben ist.
16.6	Es wird gebeten, die Grundflächenzahl (GRZ) für die Felder MI 1.2 und MI 1.3 mit 0,6 festzusetzen und eine Erhöhung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz	Die GRZ wird für die Felder MI 1.2 und MI 1.3 auf 0,6 festgesetzt. Die maximale GRZ für Nebenanlagen wird

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	4 Baunutzungsverordnung zuzulassen. Laut aktueller Hochbauplanung beträgt die GRZ für die Gebäude circa 0,55 knapp unter 0,6. Es werden aber weitere Überschreitungen für Nebenanlagen er- forderlich.	durch § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung bestimmt. Für Tiefgaragen wird eine gesonderte Regelung festgesetzt, dass diese nicht auf GRZ anzurechnen ist.
16.7	Es wird gebeten, die Festsetzung für Flächen für Tiefgaragen in den Feldern MI 1.1 bis 1.4 generell weiter zu fassen. Die aktuelle Hochbauplanung sieht über die festgesetzten Flächen hinausgehende Tiefgaragen vor. Es wird um Spielraum für die konkrete Hochbauplanung benötigt.	Die Tiefgaragen unter den Neubauten der Baugebiete MI 1.1 und MI 1.4 wer- den gleich groß über die Hochbauflä- chen hinausgehend gefasst.
16.8	Eine Mindesthöhe der Erdüberdeckung bei Tiefgaragen ist bisher nicht festgesetzt. Sollte hier noch eine Festsetzung erfolgen, so wird darum gebeten, die Mindesthöhe mit maximal 60 cm festzusetzen, um nicht mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in Konflikt zu geraten und ein verträgliches Maß der Überdeckung zu erzielen.	Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung bei Tiefgaragen wird auf 80 cm festge- setzt, um analog zum Bebauungsplan MTV-Nord eine ausreichende Abde- ckung für eine Begrünung zu erhalten.
16.9	Es wird gebeten, für die Wegeverbindung zwischen der Feldern MI 1.2 und MI 1.3 ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Unterbaurecht festzusetzen. In der Hochbauplanung zeigt sich, dass eine gemeinsame Tiefgarage für die Felder MI 1.2 und MI 1.3 sinnvoller und wirtschaftlicher wäre, als zwei separate und mit einigen Metern Abstand aneinander gebaute Einzelgaragen. Dies wäre bautechnisch sinnvoller, es könnte eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt geplant und zudem mehr Stellplätze generiert werden.	Im städtebaulichen Entwurf, der Gegenstand des Kaufvertrages ist, ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Der öffentliche Durchgang kann am besten gesichert werden, wenn die Stadt ohne weitere Grundstücksbelastung (Überbaurecht) Zugriff auf die Fläche hat. Eine durchgehende Tiefgarage hat den Nachteil, dass nur ein Anschlusspunkt an die öffentlichen Versorgungsnetze hergestellt werden wird. Ein Unterbaurecht wird aus den Gründen nicht gewährt.
16.10	Es wird gebeten, eine geringfügige Verschiebung der festgesetzten Zufahrten zuzulassen. Aufgrund der sich konkretisierenden Hochbauplanung zeigt sich, dass sich die Zufahrten zu den Tiefgaragen noch ändern werden. Da diese sehr knapp gefasst sind wird um eine entsprechende textliche Festsetzung gebeten, dass diese um noch zu bestimmenden Metern straßenparallel verschoben werden können.	Die Bereiche für die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden im Planbild verbreitert, um so innerhalb eines definierten Bereiches eine größere Flexibilität zu erreichen. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass die Zufahrt insgesamt nicht breiter als notwendig gemacht wird.
16.11	Es wird gebeten, die festgesetzten Flächen für Stellplätze bei den Gebäuden 12/14 (MI 1.1) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten und beim Gebäude 15 (MI 1.4) noch vorzunehmen.	Die festgesetzten Flächen für Stell- plätze bei den Gebäuden 12/14 wird weiter gefasst. Im Baugebiet GEe 1.3 und beim Gebäude 15 im MI 1.4 wird

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Bei der Festsetzung Flächen für Stell- plätze wird um mehr Spielraum für die konkrete Freianlagenplanung gebeten. Im Gebiet GEe 1.3 und beim Gebäude 15 (MI 1.4) ist eine Ausweisung bisher noch nicht erfolgt.	eine Ausweisung Flächen für Stell- plätze im Entwurf vorgenommen. In den anderen eingeschränkten Gewer- begebieten Baugebieten bleiben die getroffenen Festsetzungen bestehen.
16.12	Die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannstation) im GEe 1.3 kollidieren mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).	Bei den Baugrenzen handelt es sich um eine Angebotsplanung. Bei einem Neubau kann die Umspannstation in die Gebäudehülle integriert werden. Die Flächen werden durch Symbole im Planbild ergänzt. Zusätzlich erfolgt diesbezüglich ein Hinweis in der Begründung.
16.13	Es wird um Prüfung gebeten, ob mit der getroffenen Festsetzung im GEe1 zu den zulässigen Arten der Nutzung die geplante gastronomische Nutzung möglich ist. Im nördlichen Neubaugebäude am Reitplatz ist eine gastronomische Nutzung mit Biergarten geplant.	Schank- und Speisewirtschaften sind nach § 8 Baunutzungsverordnung eigenständige Nutzungskategorien, die unter dem Nutzungskatalog von Gewerbebetrieben fallen und somit zulässig sind.
16.14	Es wird gebeten, ein Hervortreten von Lichtschächten, Balkonen und Vordächern in einem gewissen Maß über die Baugrenzen hinweg zuzulassen. Die aktuelle Hochbauplanung sieht ein Hervortreten von Balkonen über die Baugrenzen vor. Dies sollte auch für sonstige Bauteile wie Vordächer, Lichtschächte zugelassen werden.	Lichtschächte, Balkone, Vordächer sind als untergeordnete Anlagen ge- mäß der Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück zulässig.
16.15	Es wird gebeten, die zulässige Tiefe von an die Bestandsgebäude anbaubaren Balkonen von 2,0 auf 2,5m zu erhöhen. Nach Abzug der Konstruktion und der Absturzsicherung verbleibt eine nutzbare Tiefe von unter circa 1,80 m, die kaum sinnvoll oder komfortabel nutzbar ist.	Regelungen für Balkone an denkmalgeschützten Gebäuden wurden mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Das Gestaltungshandbuch mit der Festlegung einer Tiefe von 2,0 m für Balkone lag zum wettbewerblichen Dialog vor.
16.16	Es wird gebeten, eine Erhöhung der fest- gesetzten maximalen Gebäudehöhen für technische Aufbauten zulassen. Eine Er- höhung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrt, Rückkühler, Kälte- anlagen muss zulässig sein, da diese bei den vorgesehenen Nutzungen erforder- lich sind und in der Regel oberhalb der Dachhaut liegen.	Gegenüber dem Ergebnis wettbewerblichen Dialog wurden die zulässigen Gebäudehöhen erhöht. Die Attika kann ebenso bis zu Höhe der zulässigen maximalen Höhe von Gebäuden ausgebildet werden. Innerhalb dieser Höhen sind die technischen notwendigen Anlagen zu integrieren.
16.17	Es wird gebeten, auf die Festsetzung zur einheitlichen Gestaltung von Neubauten zu verzichten beziehungsweise sie zu konkretisieren. Bei der Vielzahl von Ge- bäuden unterschiedlicher Nutzung inner- halb des Geltungsbereichs ist in Frage	Die Festsetzung wird soweit konkretisiert, dass die einheitliche Gestaltung sich auf die Baugebiete MI 1.1 bis 1.4 und die GEe 1.1 bis 1.3 beziehen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Ent-

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	gestellt, ob eine solche Festsetzung realistisch, sinnvoll und umsetzbar ist.	wurf mit der Fassadengestaltung vorgelegt. Der Investor hat sich verpflichtet, diesen Entwurf umzusetzen.
16.18	Es wird gebeten, die Festsetzung zu Scheinöffnungen am denkmalgeschützten Gebäude 12/14 konkretisieren. Die Formulierung "Erhalt der vorhandenen Fassade mit ihren Scheinöffnungen am gesamten Gebäude 12/14" ist missverständlich.	Es wird auf das Gestaltungshandbuch zu den denkmalgeschützten Gebäuden verwiesen. Die Festsetzung bezieht sich allein auf den Mittelbau des H-Ge- bäudes.
16.19	Es wird gebeten, die Lage von Tiefgaragen-Zufahrten auch außerhalb von Gebäuden zuzulassen, um etwas mehr Spielraum für die konkrete Hochbauplanung zu haben.	Die Zufahrten zu Tiefgaragen sind direkt von den Erschließungsstraßen zu den Gebäuden zuzuführen und nicht seitlich an den Gebäuden entlang zu führen.
16.20	Es wird gebeten, das Vorkommen von Bodendenkmalen untersuchen zu lassen. Um keine signifikanten zeitlichen Verzögerungen zu riskieren ist das Vorkommen von Bodendenkmalen wegen des konkreten Verdachts auf eine ehemalige Römerstraße zu untersuchen.	Es liegt im Ermessensspielraum der je- weiligen Grundstückseigentümer, auf ihren Grundstücken entsprechenden Untersuchungen anstellen zu lassen.
16.21	Es wird um Auskunft gebeten, ob eine Erhöhung der Festlegung zur Erdgeschosshöhe bei den Neubauten um circa 1,0 bis 1,4 m zulässig ist. Damit einhergehend könnte eine bauliche Kante mit etwa dieser Höhe zur Ostseite an den Feldern MI 1.1 und MI 1.4 entstehen. Im Rahmen der konkreten Hochbauplanung für die Felder MI 1.1 und MI 1.4 zeigt sich, dass für eine bessere Ausnutzung der unterschiedlichen Höhenanforderungen der EG-Nutzungen für Wohnen und Gewerbe eine Split-Level Ausbildung sinnvoll sein könnte.	Ein Anheben der Erdgeschosshöhe würde städtebaulich dazu führen, dass unterschiedliche Höhenentwicklungen im Bereich der Freiräume entstehen. Die über die Hochbauten hinausgehenden Tiefgaragengeschosse führen zu unerwünschten Raumkanten, die den Campbell Barracks fremd wären. Im städtebaulichen Entwurf zum wettbewerblichen Dialog war die Erdgeschosshöhe der Neubauten jeweils auch mit den Tiefgaragenplanungen auf Straßenniveau.
17.0	Bürger als Vorstandsmitglied, Mail vom 18.05.2017	
17.1	Der ADFC bevorzugt die Variante mit dem zusätzlichen Gehweg an der Römerstraße westlich der denkmalgeschützten Mauer.	Die Stadt ist nicht alleinige Grundstückseigentümerin. Für die Anlage eines Fußweges westlich der denkmalgeschützten Mauer ist die Stadt auf Flächen von Dritten angewiesen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird festgelegt, welche der beiden Varianten in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wird.
17.2	Gewünscht wird eine Fuß-/Radwegverbindung von der Roeblingstraße im Norden mit einer östlichen Umfahrung des H-Gebäudes, der Anlage eines Weges im Westen des Paradeplatzes mit einer	Der Vorschlag des ADFC ist eine modi- fizierte Fassung der im Masterplan vor- gesehenen Radwegeverbindung, die in dieser Form zweimal rechtwinklig ab- biegend östlich um das H-Gebäude führt. Im weiteren Verlauf müssten

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	direkten Weiterführung östlich des Ge- bäudes 16 nach Süden bis zur Sickin- genstraße. Die Chance sollte genutzt werden, hier einen direkten, autofreien Weg, besonders auch für Schulkinder anzulegen.	Radfahrer zudem zweimal rechtwinklig abbiegen, um auf die ausgebaute Radwegeverbindung des ehemaligen Bahndamms zu kommen. Die vorgesehene Radwegeverbindung über das Entwicklungsband stellt dem gegenüber eine direktere und mit weniger Abbiegevorgängen belastete Verbindung dar.
18.0	Bürgerin, Mail vom 12.05.2017	
18.1	Es wird die Frage gestellt: "Wessen Interessen werden denn wirklich vertreten, denen die Lebensqualität der Fußgänger, Radfahrer und spielender Kinder durch abgasarme und sichere Wege nicht wichtiger sind?"	Es werden die Interessen der Stadt Heidelberg und ihrer Bürgerinnen und Bürger vertreten. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist in der Begründung erläutert. Der gewählte Gemeinderat entscheidet über die Abwägung aller Belange. Hierzu gehören unter anderen die Lebensqualität der Bewohner und Besucher, zugleich auch die Belange des Denkmalschutzes, der Wirtschaft und der Mobilität der Bevölkerung.
18.2	Es wird die Frage gestellt: "Warum werden die Interessen der zukünftigen Bewohner, wovon es ja schon etliche gibt, einfach nicht gehört und beachtet?"	siehe Erörterung zur Stellungnahme zu 18.1
18.3	Es wird die Frage gestellt: "Wie wirklich wichtig wäre es, neben den unhübschen Hotelklötzen um den Bahnhof herum, eine weit über Heidelbergs Grenzen und sein künftiges Image hinaus vorbildliche menschenfreundliche Wohnanlage zu errichten?"	Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist in der Begründung ausgeführt. Ableitend aus dem Masterplan sollen die ehemals militärisch genutzten Flächen zu reinen Wirtschaftsflächen und Wirtschaftsflächen mit optionalen Wohnanteil umgewandelt werden. Hierzu gehören auch kulturelle Einrichtungen. Städtebaulich sollen die Campbell Barracks in den bestehenden Stadtteil integriert werden und öffentlich nutzbare Räume und Plätze entstehen.
18.4	Es wird die Frage gestellt: "Außerdem wird ja wahrscheinlich mit dem Einkaufszentrum auf der östlichen Römerstraßenseite kein denkmalwürdiges sondern ein konsumgieriges Gebäude mit vielen Parkplätzen entstehen!"	Beim "Einkaufszentrum" handelt es sich um einen Nahversorger, der mit dazu beitragen soll, in der der Südstadt eine Stadtteilmitte zu etablieren, die es bisher noch nicht gibt.
18.5	Es wird die Frage gestellt: "Wem würde denn eine verbreiterte Rheinstraße nüt- zen, wenn nicht den Riesenliefer-LKWs für Rewe, DM und Aldi? Wiegen diese ideell menschlich mehr als unsere Kin- der?"	Die Nutzungen an der Rheinstraße sollen mit dazu beitragen, dass die zukünftige Stadtteilmitte auch westlich der Römerstraße weitergeführt wird. Damit Nahversorger wohnortnah die Bevölkerung versorgen kann, müssen die Nahversorger selbst beliefert werden, um diese Funktion erfüllen zu können.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		Soweit Belange zur Rheinstraße vorgetragen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die vorgetragenen Belange bekannt und bereits im Bebauungsplanverfahren MTV-Nord behandelt wurden: Zudem haben die Bebauungspläne MTV-Nord und Campbell Barracks unterschiedliche Geltungsbereiche.
18.6	Es wird die Frage gestellt: "Würden durch Ihre bisherigen Planungen nicht auf lange Zeit zukunftsträchtige und dem neuen Zeitgeist entsprechende Wandlungen und Chancen in Wohnungsbau und Städteplanung verhindert?"	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf die Er- örterung zur Stellungnahme zu Bürge- rin 18 insgesamt verwiesen.
18.7	Es wird die Frage gestellt: "Wie viel ganz besonders menschenfreundliche kreative Maßnahmen sind gerade an diesem Platz angebracht, um die alten NATO-Er- innerungen zu kompensieren?"	Die Beantwortung der Frage ist auch Gegenstand des Projektes "Grünes Band des Wissens". Gleichwohl hat sich die Denkmalbehörde entschieden, den Mittelbau des H-Gebäudes als Zeitzeuge unter Schutz zu stellen.
19.0 19.1	Bürgerin, Schreiben vom 10.05.2017 Gleichlautende Stellungnahme wie Bür-	Siehe Stellungnahme zu Bürger 4
	ger 4	-
20.0	Bürgerin, Schreiben vom 11.05.2017	Im Magtaralan Eraphia@ung" aug dam
	Als zukünftige Bewohnerin von Mark- Twain-Village unterstützt die Bürgerin die Forderung für die Beibehaltung der Fahr- radstraße entlang der Roeblingstraße, da dies eine Entscheidung für die Zu- kunft ist (Klimaschutz, Lebensqualität, bessere Luftqualität, mehr Sicherheit für spielende Kinder).	Im Masterplan "Erschließung" aus dem Jahr 2014 war die Anlage eines eigenständigen Fuß- und Radweges vorgesehen, der auch über die Roeblingstraße verlaufen sollte. Der später unter Denkmalschutz gestellten Mittelbau des H-Gebäudes unterbricht diese Linienführung. Die Linienführung des eigenständigen Fuß- und Radweges wurde unter Einbehaltung der nördlichen und südlichen Anknüpfungspunkte ohne wesentliche Streckenverlängerung nach Westen in das Entwicklungsband verschoben.
20.2	Die Bürgerin spricht sich für die Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone, vor allem im Bereich zwischen der Römerstraße und dem Bosseldorn sowie zwischen dem Sickingenplatz und der Eleonore-Sterling-Straße / John-Zenger Straße aus. Dies kann erreicht werden, ohne den ÖPNV und den Nicht-motorisierten Individualverkehr zu behindern und würde ebenfalls die Wohnqualität in diesen Bereichen erheblich steigern	Mit dem Bebauungsplan werden Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt. Hierzu ist auch eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr notwendig, damit die festgesetzten Nutzungen realisiert werden können.
20.3	Die Bürgerin unterstützt die Forderung einer stärkeren Berücksichtigung des	Maßnahmen zur "klimaneutralen Mobilität" lassen sich kaum auf der Basis eines Bebauungsplanes als kleinen Teil

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Masterplans 100% Klimaschutz mit seinem Anspruch, Maßnahmen zur "klimaneutralen Mobilität" umzusetzen.	eines städtischen oder regionalen Verkehrsnetzes unmittelbar durch das Planungsrecht umsetzen. Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs ist ein zentrales Anliegen der Stadtverwaltung im Sinne des Masterplan Klimaschutz. Neben dem Erhalt und einer weiteren Attraktivierung der Radachse entlang der Bahnlinie wird eine weitere Radhauptachse entlang des Entwicklungsbandes und der Brechtelstraße verwirklicht. Das Gebiet wird für Fußgänger und Radfahrer sehr durchlässig gestaltet. In diesem hierarchisch gegliederten Straßennetz sollen Sackgassen verkehrsberuhigt werden. Dies ist jedoch nur in Verbindung mit einer entsprechenden baulichen Gestaltung möglich.
20.4	Möglich ist ein Gesamtkonzept, das den Anforderungen des 21. Jahrhunderts für eine nachhaltige urbane Mobilität entspricht.	Siehe Erörterung zur Stellungnahme zu 20.3.
21.0	Bürger, Schreiben vom 30.05.2017	
21.1	Der Bürger beabsichtigt, ein Bestandsgebäude zu übernehmen. Nach den Planungen sollen mit Ausnahme des Dachgeschosses die übrigen Geschosse gewerblich genutzt werden. Um die Möglichkeit zu haben, zukünftig flexibel auf Veränderungen reagieren, soll ein Großteil der gewerblichen Flächen zu Wohnzwecken umgewandelt werden können.	Die Baugebietsfestlegung wird vom eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet, wie westlich angrenzend festgsetzt, umgewandelt. Dadurch kann zukünftig ein höherer Wohnanteil realisiert werden. Gleichwohl darf der Wohnanteil den gewerblichen Anteil im Rahmen von Mischgebieten nicht dominieren.
21.2	Benötigt werden rund 60 Stellplätze. Die für Stellplätze ausgewiesen Fläche im GEe 1.2 können rund 35 Stellplätze aufnehmen. Es wird die Frage gestellt, ob diese Flächen im GEe 1.3 erweitert oder Stellplätze im Parkhaus nachgewiesen werden können.	Die Stellplatzflächen werden auf der östlichen Seite des Mischgebietes vergrößert. Die Fläche reicht überschlägig aus, um die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unter zu bringen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Stellplätze auch auf fremden Grundstücken nachzuweisen. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt und eine dingliche Sicherung notwendig.

## 9.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 12. April 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.0	Gascade Gastransport GmbH, Schreiben 20.04.2017	

5/123	

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.1	Anlagen der Gascade Gastransport GmbH sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die Planungen nicht betroffen. Dies schließt die Anlagen der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG mit ein.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
1.2	Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese zur Stellungnahme vorzulegen. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.	Sofern externe Kompensationsflächen erforderlich sind, werden diese zur Stellungnahme vorgelegt. Es erfolgt eine weitere Beteiligung der Gascade Gastransport GmbH am Verfahren.
2.0	Eisenbahn-Bundesamtes, Schreiben vom 21.	04.2017
2.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist	Es ist keine Erörterung und weitere Beteiligung erforderlich.
3.0	terranets bw GmbH, Schreiben vom 21.04.20	17
3.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH. Wir sind von dieser Maßnahme nicht betroffen. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Es ist keine Erörterung und weitere Beteiligung erforderlich.
4.0	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Str vom 26.04.2017	raßenwesen und Verkehr, Schreiben
4.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
5.0	Amprion GmbH, Mail vom 04.05.2017	
5.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen nicht vor.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
6.0	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundhe	
6.1	Es bestehen gegen das Bebauungsplanver- fahren grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in den Kapiteln 5.7.1 und 5.7.3 (Altlasten und Abfallflächen) und 8.1.11 (Vorkehrun- gen zum Schutz vor schädlichen Umweltein- wirkungen) gemachten Ausführungen be- rücksichtigt werden.	Die in den genannten Kapiteln ge- machten Ausführungen sind von den zuständigen Behörden zu be- rücksichtigen. Es ist keine weitere Erörterung erforderlich.
7.0	Vermögen und Bau, Schreiben vom 03.05.20	
7.1	Im Bebauungsplanentwurf wurde innerhalb des Polizeigeländes südlich von Haus 9 das Gelände durch eine Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 16 Absatz 5, Baunutzungsverordnung" unterteilt. Da das gesamte Gelände durch die Polizei genutzt werden soll, ist diese Unterteilung nicht verständlich.	Mit der Linie werden auch Flächen getrennt, die bei denen unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt sind. Die südliche Reservefläche für einen Neubau unterscheidet sich diesbezüglich von der Fläche mit den Bestandsgebäuden. Der Text der Legende wird ergänzt durch " und Maß der baulichen Nutzung".

"Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks"
Begründung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der Fassung vom 15.11.2019

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
7.2	Die benötigte und einvernehmlich abgestimmte Neubaufläche liegt bei ca. 8.500m² Nutzfläche. Die Baumassenzahl ist mit 4,3 angegeben. Bei der abgegrenzten Sonderfläche mit einer Größe von circa 7.300 m², die einen Teil der Kiesgrubenfläche wie auch die Fläche mit der historischen Eiche und den optionalen Fahrradweg beinhaltet ergibt sich eine maximal zu errichtende Nutzfläche von ca. 5.400 m². Es wird eine BMZ von mindestens 6,4 benötigt, um einen Neubau mit ca. 8.500 m² Nutzfläche errichten zu können.  Würde nur die dargestellte Baugrenze bei der Baumassenzahl zu Grunde gelegt werden, könnte nur ein Neubau mit ca. 3.600 m² Nutzfläche errichtet werden. In diesem Fall würde sich die benötigte BMZ auf circa 9,5 erhöhen.	Die festgesetzte Baumassenzahl bezieht sich auf eine Bruttogeschossfläche von 8.500 m² auf der Neubaufläche der Polizei. Die Baumassenzahl ist ein gängiges Instrument zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatzes 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Die Bezugsfläche ist hier die Sondergebietsfläche "Polizei" mit den Bestandsgebäuden durch die Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" abgegrenzt wird. Diese Fläche hat eine Größe von circa 6.920 m². Innerhalb des festgesetzten Baufensters können circa 29.750 m³ Bauvolumen untergebracht werden (6.920 m² x 4,3 m). Bei einer Bruttogeschossfläche von 8.500 m² ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 3,5 m ein Bauvolumen von 29.750 m³. Aufgrund eines Bauvorbescheides für die Neubaufläche der Polizei wird die Baumassenzahl auf 6,3 angehoben, um die angestrebte Nutzfläche realisieren zu können.
7.3	Beim Haus 99 wird an der Gebäudesüdseite zwischen den vorhandenen Stellplätzen und den geplanten Garagen ein Teil der Fassade im Untergeschoss abgegraben, um zusätzliche Arbeitsplätze für das zentrale Kriminalaktenarchiv zu schaffen. Diese ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	Abgrabungen bis zu 2 Meter Tiefe gehören nach Landesbauordnung Baden-Württemberg zu den verfahrensfreien Vorhaben. Städtebaulich hat die Abgrabung hier keine Relevanz, zumal das Gelände für die allgemeine Öffentlichkeit nicht zugänglich sein wird, so dass eine Festsetzung nicht notwendig ist.
7.4	Die Notausfahrt aus dem Polizeigelände auf die Römerstraße die auch den Fahrradweg kreuzt ist auch bei Variante 1.2 zwingend erforderlich zu beachten.	Wie in der ersten Variante ist in der Variante 1.2 der Bereich der Notausfahrt ohne Ein- und Ausfahrtsbeschränkung festgesetzt. Um den Plan leserlich zu machen, wird das Planzeichen "Gehweg" an anderer Stelle positioniert.
7.5	Der Erhalt des besonders schützenswerten, historischen Eichenbaumes und der ange- dachte Fahrradweg westlich von Haus 99	In der ersten Variante wird das Polizeigelände über eine öffentliche Verkehrsfläche an die Sickingenstraße angebunden. Die Straße

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	sind ursächlich für eine erhebliche Flächenreduzierung des Polizeigeländes. Die geplante Bebauung außerhalb des Kiesgrubengeländes wird dadurch bereits stark eingeschränkt. Die Markierung der Bebauungsgrenze südlich von Haus 9 sind nicht realistisch ist. Hier verläuft die Zufahrtsstraße zum Polizeigelände von Seiten der Sickingenstraße. Gemäß der "Variante 2-SO Polizei" ist eine Zufahrt zum Polizeigelände nicht erkennbar. Die Zufahrt zum Polizeigelände bei Variante 1 und 2 ist zu klären.	verläuft westlich des Grundstücks mit dem mehrgeschossigen Gebäude Römerstraße/Sickingenstraße.  In der zweiten Variante erfolgt die Erschließung des Polizeigeländes über eine öffentliche Verkehrsfläche, die zum östlichen Teil des Gebäudes 16 führt und dort in einen Radweg mündet.  Die weitere interne Erschließung auf den Sondergebietsflächen wird wie bei anderen privaten Flächen nicht festgesetzt und bleibt den jeweiligen Bauherren vorbehalten.  Die Erschließung des Polizeigeländes von der Sickingenstraße wird durch den Bebauungsplan gesichert.  Die Festsetzungen ermöglichen auch bei Erhalt des Eichenbaumes die Realisierung der angestrebten Nutzfläche (siehe Erörterung zu 7.2).
7.6	Gemäß der Baumkartierung der Stadt Heidelberg vom 23.03.2015 können alle Bäume im Bereich der Kiesgrube gefällt werden. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend dem Punkt 4.4.1 der Begründung ein Ausgleich durch Neupflanzungen im Gebiet erfolgen kann. Dies gilt auch für die südöstlich an Haus 99 angrenzenden Bäume. Gegebenenfalls können diese bei Aushubarbeiten für die Fassadenöffnung im Untergeschoss nicht erhalten werden.	Der Plan vom 23.06.2015 hat die Bäume im Bereich der Kiesgrube mit der Signatur "Gefällt / noch Bearbeiten" gekennzeichnet. In der dazugehörigen Stellungahme vom 27.03.2015 wird auf die bisher nicht erfasste / untersuchte Fläche MTV-Südwest/ Sickingenplatz hingewiesen. Zwischenzeitlich erfolgte eine Erfassung.  Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Kompensation soll auf allen Flächen des Bebauungsplanes erfolgen. Wo es städtebaulich sinnvoll und möglich ist, werden im Entwurf zu pflanzende Bäume im Plan oder textlich festgesetzt, um die zu fällenden Bäume zu kompensieren.
7.7	Es wird darauf hinweisen, dass die Gebäudenummern von Haus 5 und 9 im Polizeigelände nicht korrekt sind. Haus 11 ist tatsächlich Haus 9 und Haus 9 ist tatsächlich Haus 5. Haus 99 ist ohne Hausnummer im Planenthalten. Es wird gebeten, die Hausnummern zu korrigieren.	Es haben nur die Gebäude Nummern erhalten, bei denen textliche Festsetzungen mit Bezug zur Umsetzung des denkmalrechtlichen Gestaltungshandbuches getroffen wurden. Insofern hat das Gebäude 99 keine Bezeichnung erhalten. Die Gebäudenummer wird im Entwurf des Bebauungsplans von 9 auf 5

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		geändert und das im Vorentwurf mit der Gebäudenummer 11 gekenn- zeichnete Gebäude erhält die Ge- bäudenummer 9.
8.0	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Raur Mail vom 11.05.2017	
8.1	Raumordnerische Belange stehen der Pla- nung aus Sicht der höheren Raumordnungs- behörde nicht entgegen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
9.0	Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreibe	en vom 08.05.2017
9.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn folgende Punkte beachtet werden:  - Zur geplanten Entwässerung der im Betreff genannten Areale nimmt die Fachabteilung im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung.  - An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte	Entwässerungsanträge zu Bauanträgen sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu bescheiden. Im Rahmen der Bauantragsstellung wird auch die Einhaltung der Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg geprüft.
40.0	nach § 5 Abs.2 einzuhalten.	O a hara 'lla ara a sarra 40 0 5 0047
10.0	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannhein Die für die Umnutzung einer ehemaligen militärischen Konversionsfläche Südstadt erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2014 bereits eingeleitet. Der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplans steht grundsätzlich in Einklang mit den darin vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
10.2	Es wird gebeten, die weiteren Verfahrensschritte und Inhalte in diesem Parallelverfahren eng mit dem Nachbarschaftsverband abzustimmen, so dass der nächste Beteiligungsschritt zeitgleich durchgeführt werden kann.	Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim wird im weiteren Verfahren beteiligt.
11.0	Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 16.05.201	
11.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden nicht berührt.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
11.2	Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und Erhaltungsmaßnahme der Bahnanlagen entstehenden Immissionen wird vorsorglich hingewiesen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung der Kommune hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.  Regierungspräsidium Freiburg, Mail vom 16.0	Der durch die Bahn ausgehende Lärm wird im Schallgutachten be- trachtet. Aufgrund der Abstände und der getroffenen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu bewältigenden Konflikten kommen wird.
	1 S. S. G.	U.EU 11

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
12.1	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zu den von ihr zu vertretenden Belangen ab.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.2	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zur Betroffenheit von beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können ab.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.3	Es wird darauf hingewiesen, das mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die bekannten lokalen Auffüllungen wurden untersucht. Es bleibt den Bauherren unbenommen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen in Auftrag zu geben.
12.4	Durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau erfolgt im Anhörungsverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
12.5	Zum Thema Boden werden aus bodenkund- licher Sicht keine Hinweise, Anregungen o- der Bedenken vorzutragen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.6	Zum Thema Mineralische Rohstoffe werden aus keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.7	Das Plangebiet liegt im Seitenstrom in der Nähe eines größeren Grundwasserschadensfalls mit CKW-Verunreinigung des Grundwassers. Gegebenenfalls sind Grundwasseruntersuchungen zur Klärung einer eventuellen Betroffenheit des Plangebietes zu empfehlen.	Vom Grundwasserschadensfall ist nur der südliche Bereich der Campbell-Barracks betroffen (Sickingenplatz, Sickingenstraße). Die Campbell-Barracks liegen nur im Seitenstrom zum Schadensfall. Problematisch kann es hier bei möglichen Wasserhaltungen werden. Bei einem Flurabstand von mehr als 10 m ist das Risiko eher als gering zu bewerten. Zur thermischen Nutzung (Kühlung/Wärmegewinnung) kann es in diesem Bereich zu Problemen führen. Dies müsste in diesen Fällen durch Errichtung von Grundwassermessstellen und Pumpversuchen geklärt werden.

1	Λ	Λ	/1	23
- 1	1,	١J	/ I	7.7

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
12.8	In den Unterlagen wird die Erkundung von Boden- und Grundwasserverhältnissen auf dem Plangebiet genannt. Beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist keine Bohranzeige für Grundwasseraufschlüsse im Plangebiet bekannt. Sofern bei diesen Untersuchungen für die Landesaufnahme und insbesondere die Landeshydrogeologie relevante Ergebnisse gewonnen wurden, wird um Kopien der Untersuchungsberichte gebeten.	Die untere Boden- und Wasserbe- hörde wird bei diesem Planverfah- ren beteiligt. Sofern relevante Er- gebnisse gewonnen werden, haben diese die Verpflichtung, diese an die vorgesetzten Dienststellen wei- ter zu leiten.
12.9	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen	Der Bebauungsplan sowie die Begründung weisen auf die Wasserschutzgebietsverordnung hin.
12.10	Aus hydrogeologischer Sicht sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.11	Gegen die Planung bestehen von bergbe- hördlicher Seite keine Einwendungen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.12	Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind im Planbereich nicht tangiert.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.13	Es wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse aus dem bestehenden geologischen Kartenwerk und aus dem Internet entnommen werden können.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
13.0	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom	15.05.2017
13.1	Die Belange der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH bezüglich der Anbindung an den ÖPNV mit der Buserschließung wurden bei der Erstellung des Bebauungsplans berück- sichtigt und sind in den Begründungen zum Bebauungsplan enthalten.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
14.0	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 19.05	.2017
14.1	Es wird insbesondere auf die Stellung- nahme zur Ämterbeteiligung vom 22.12.2016 und anderen Stellungnahmen und Schreiben aus den Jahren 2013 bis 2016 verwiesen. Die Versorgungserforder- nisse bedürfen einer hinreichenden Würdi- gung.	Die Versorgungserfordernisse werden in die Planung eingestellt.
14.2	Es wird auf unterschiedliche Grundlagen wie Leitungsschutzanweisung, Gesetze und DIN-Normen, Anforderungen Versorgungsinfrastruktur, technische Vorgaben, Stand der Trassenplanungen und notwendige Planungs- und Investitionssicherheiten verwiesen.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
14.3	Zum Kapitel "Strom" der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklung des neuen 20 kV- Netzes durch die Gesamtentwicklung und damit zusammenhängende	Der Bebauungsplan sichert den Endausbauzustand der Flächen des Geltungsbereiches ab. Zwi- schenlösungen oder Provisorien,

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Baumaßnahmen beeinflusst wird. Bis zur Inbetriebnahme der Neubau-Infrastruktur bleiben nur Bestandsanlagen und -leitungen zur Deckung von kurzfristigen Bedarfen. Ein Rückbau ist erst nach Inbetriebnahme der entsprechenden Neubauanlagen möglich. Eine vorzeitige Außerbetriebsetzung ist nur durch provisorische Baumaßnahmen möglich. In diesem Fall ist eine rechtzeitige Bestellung durch den Verursacher gegen Kostenübernahme notwendig.  Die Entwicklung der Konversionsfläche Patton Barracks hat bedingt durch die Struktur des Mittelspannungsnetzes (6 kV) Rückwirkungen auf die Rückbaumöglichkeit von Versorgungsanlagen auf den Campbell Barracks.	zumal während des mehrstufigen Aufstellungsvorgangs, können nicht festgesetzt werden. Zwischen- und provisorische Lösungen sind somit zwischen den jeweiligen Akteuren zu regeln.
14.4	Die Bestandsgebäude der Trafostationen Gebäude 65 und 412 sind als Versorgungs- flächen festzusetzen.	Die Bestandsgebäude der Trafostationen Gebäude 65 und 412 haben Bestandsschutz und können weiter genutzt werden.
14.5	Es sind technisch-wirtschaftlich taugliche Standorte für die notwendigen Ortsnetzstati- onen auf der Basis eines dem Schreiben an- gehängten Planungsstands abzustimmen.	Im Bebauungsplanentwurf werden Standorte vorgeschlagen. Die Umsetzung ist im weiteren Verfahren zu klären.
14.6	Ein Verzicht auf eine dauerhafte Sicherung für "im Endausbau nicht mehr benötigten Trafostationen" kann mitgetragen werden. Für die Zeit der Zwischennutzung ist jedoch eine adäquate Sicherung für die aus der Zwischennutzung entstehenden Versorgungspflichten erforderlich. Dies ist Grundvoraussetzung für Versorgungszusagen.	siehe Umgang mit Stellungnahmen zu 14.3
14.7	Die grobe Lage und Anzahl von Trafostationen wird vom Bedarf bestimmt. Daher sind gegebenenfalls über die im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzenden Standorte hinaus unter Umständen auch spätere Ergänzungen erforderlich.	Von Seiten der Stadtwerke Heidelberg sind während des Verfahrens Vorschläge zu Standorten zu machen und mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Sofern später weitere Standorte benötigt werden, ist dieses mit den Eigentümern der Flächen zu regeln. Die gestalterische Einbindung ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.
14.8	Möglichkeiten und Umfang für eine städte- bauliche und gestalterische Einbindung von Versorgungsanlagen werden durch funktio- nale und wirtschaftliche Erfordernisse be- grenzt. Eine farbliche Anpassung der Fas- sade an die Umgebung ist bei rechtzeitiger Abstimmung und Verzicht auf dunkle Farben unkritisch. Ebenso können Fassaden für eine Gestaltung mit Graffiti zur Verfügung gestellt werden. Bei allen Planungen und	Die Bereitschaft, die Gebäudehülle von Versorgungsanlangen gestal- ten zu lassen, wird begrüßt.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Tätigkeiten im Bereich von Versorgungsan- lagen steht die Personen- und Versorgungs- sicherheit im Vordergrund und es besteht Abstimmungsbedarf im Vorfeld.	
14.9	Grundsätzlich sind in allen Gehwegen (beide Straßenseiten, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der betroffenen Verkehrswege) Flächen für Versorgungstrassen mit einer Regelbreite von 1 m vorzusehen. Dabei sind die Anforderungen Leitungsschutzanweisung und der DIN 18920 zu beachten.	Gehwege über private Flächen, die mit einem zu belastenden Gehrecht für die Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt werden, werden zusätzlich mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Gehwege grundsätzlich eine Breite von mehr als 1 m erhalten werden.
14.10	Im Zuge der Neuordnung von Straßen und Plätzen werden gemeinsam mit dem Strom neue Leerrohranlagen für die Beleuchtung beziehungsweise für den Breitbandausbau verlegt. Eine Neuordnung beziehungsweise ein Neubau der Beleuchtungsanlage und Rückbau der alten Lichtpunkte ist in diesem Zusammenhang ebenfalls geplant. Für jedes Gebäude kann ein Glasfaseranschluss zur Verfügung gestellt werden.	Leitungen und ihre Schutzbereiche unter öffentlichen Flächen bedürfen keiner weiteren Regelung. Sofern Leitungen und ihre Schutzbereiche bei Neuplanungen auf privaten Flächen durch ein zu belastendes Leitungsrecht festgesetzt werden sollen, sind hierfür die Planunterlagen vorzulegen.
14.11	Bei dem Gebiet Campbell Barracks handelt es sich um ein Fernwärmesatzungsgebiet. Die Stadtwerke Heidelberg Netze werden das Gebiet mit dem Fernwärmeprimärnetz neu erschließen. Die Wasserversorgungsleitungen der US-Armee wurden in Teilen geprüft und aufgrund ihres Zustands und ihrer Lage als nicht weiter verwendbar eingestuft. Daher erfolgt eine komplette Neuerschließung des Plangebiets unter Einbeziehung der im Umfeld vorhandenen und schon bisher betriebenen Wasserversorgungsleitungen. Nach dem Erhalt aller notwendigen Planungsgrundlagen, kann die Erschließung in einer sinnvollen Reihenfolge mit Fernwärme und Wasser erfolgen. Anderenfalls muss bis zur finalen Erschließung mit Provisorien gearbeitet werden. Die Kostentragung der Provisorien gehen zu Lasten des Eigentümers.	Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Fernwärmesatzung der Stadt Heidelberg. Regelungen zur Kostentragung sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Planungen.
14.12	Für die Wasserversorgung werden Ring- netze angestrebt. Große Stichleitungen soll- ten vermieden oder nur möglichst kurze Zeit betrieben werden.	Leitungen und ihre Schutzbereiche unter öffentlichen Flächen bedürfen keiner weiteren Regelungen. Sofern Leitungen und ihre Schutzbereiche von Neuplanungen auf privaten Flächen durch ein zu belastendes Leitungsrecht festgesetzt werden sollen, sind hierfür die Planungen mit

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom	Erörterung
	(ggf. Kurzfassung)	
		dem Ziel des Endbauzustands vorzulegen.
14.13	Die Übergabepunkte der Hausanschlüsse werden an den Gebäuden und vereinzelt an Quartieren seitens der Stadtwerke vorgegeben. Der Anschlusspunkt des Gebäudes ist zudem immer auf der trassenzugewandten Seite und wird bei Mehrfachmöglichkeiten mit dem kürzesten Weg erschlossen.	Übergabepunkte von Hausan- schlüssen werden im Bebauungs- plan nicht festgesetzt. Dieses ist städtebaulich nicht notwendig. Zu- dem handelt es sich hier um eine Angebotsplanung für eine zu kon- kretisierende Hochbauplanung, bei der erst die genauen Übergabe- punkte bestimmt werden können.
14.14	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die Fernwärmeleitung DN 500 in der Römerstraße und die Wasserzubringerleitung DN 500 in der Rheinstraße aus bruchgefährdetem Grauguss nicht von den Bauvorhaben des Plangebietes tangiert und im Betrieb gestört werden.	Die Trassen liegen unterhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Die Stadtwerke Heidelberg werden bei Bauvorhaben beteiligt. Ein weitergehender Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanes gibt es nicht.
14.15	Hinsichtlich Gas-, Wasser- und Fernwärme- versorgung wird auf die Leitungsschutzan- weisung, Zielnetzplanung und deren Fort- schreibung verwiesen. Die Bestandsanlagen sind nicht im Eigentum / Verantwortung der Stadtwerke Heidelberg.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
14.16	Sofern Versorgungsleitungen der Stadtwerke Heidelberg auf Privatgrund verlaufen, ist sicherzustellen, dass diese Leitungen im Grundbuch dinglich gesichert werden. Kostentragung der Eintragung geht, wenn nicht anders vereinbart ist, zu Lasten der Stadtwerke Heidelberg.	Neuplanungen von Versorgungsleitungen über privaten Flächen werden einschließlich notwendiger Schutzstreifen mit weiter zu belastenden Leitungsrecht festgesetzt. Eine unmittelbare dingliche Sicherung kann nicht über den Bebauungsplan, sondern muss über ergänzende Verfahren erfolgen. Der Bebauungsplan hat hierfür keine Rechtsinstrumente.
14.16	Während der Erschließung mit Fernwärme und Wasser wird die Stadtwerke Heidelberg nicht für den Rückbau von Altbestandsleitungen aufkommen.  Landesnaturschutzverbandes, Schreiben vom	Der Bebauungsplan hat hierfür keine Rechtsinstrumente, um die Umsetzung des Rückbaus der Bestandsleitungen zu regeln.
15.1	Bei den Funktionen des Parks wird im Kapi-	Die offene Festsetzung ermöglicht
10.1	tel "Grünflächen- und Freiflächenkonzeption" nicht die während der Bürgerbeteiligung häufig geäußerte Forderung nach einem Naturerfahrungsraum erwähnt.	eine unterschiedliche Nutzung der öffentlichen Grünfläche, ohne sie im Vorwege zu beschränken. Eine konkrete Festlegung erfolgt mit dem Projekt "Grünes Band des Wissens". Die Aufgabenbeschreibung enthält Hinweise unterschiedlicher Nutzungsideen- und wünsche, wie der Park genutzt werden könnte.

"Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks"
Begründung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der Fassung vom 15.11.2019

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
15.2	In der Pflanzliste sind viele nicht-heimische Arten enthalten. Die nicht-heimischen Arten sollten aus der Liste entfernt werden.	Die Pflanzliste wurde mit dem Landschafts- und Forstamt abgestimmt. Aufgrund zunehmender sommerlichen Überhitzung sind in Innenstadtbereichen Ausfälle von einheimischen Arten festzustellen. Daher wurden weitere Baumarten in die Pflanzliste aufgenommen, die als standortgerecht eingestuft wurden. Zudem wurden Bauarten aufgenommen, die von der US-Armee gepflanzt wurden.
15.3	Im Kapitel "Artenschutz" und den textlichen Festsetzungen sind nicht nur die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der "besonders geschützten", sondern auch die der "streng geschützten" Arten zu erhalten. Außerdem sind auch an Bestandgebäuden unterstützende Maßnahmen für Gebäude bewohnende Tierarten vorzuschreiben. Die Priorität dieser Vorschrift gegenüber etwaigen aus dem Gestaltungshandbuch herauslesbaren Verboten von unterstützenden Maßnahmen für Gebäude bewohnende Arten ist zu benennen.	Der Hinweis auf dem Bebauungsplan unter dem Punkt Artenschutz wird um "streng geschützten" ergänzt.  Das Artenschutzkapitel wird zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Offenlage überarbeitet. Es werden die Ergebnisse der diesjährigen Erfassungen eingearbeitet und entsprechende Maßnahmenvorschläge eingefügt.
15.4	Die Soll-Formulierung für das Anbringen von Nistkästen an Bäumen und für den Einbau von Niststeinen bei Neubauten ist durch eine Muss-Formulierung zu ersetzen.	Der Forderung wird nicht gefolgt. Es verbleibt bei der Soll-Regelung.
15.5	Es ist zu prüfen, ob ein Verbot von Solaran- lagen auf den Bestandsgebäuden notwen- dig ist, und ob es mit den Zielsetzungen des Masterplans 100% Klimaschutz vereinbar ist. Dies gilt auch für das Gestaltungshand- buch.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 15.7 und 15.8.
15.6	Bei der Bestandserfassung zu den Artenschutzflächen wird empfohlen, zwischen den Nutzungszeiträumen durch Vögel vorhandene Gebäudeöffnungen zu verschließen, um gebäudebewohnende Vogelarten keinen Unterschlupf zu bieten. Vor Beginn der Maßnahmen müssen für die betroffenen Vogelarten in räumlicher Nähe und ausreichender Zahl geeignete Brutmöglichkeiten geschaffen werden.	Dieser Hinweis wird als Empfehlung in den Umweltbericht mit aufgenommen.
15.7	Der hohe Detaillierungsgrad der Vorschriften und Empfehlungen im Gestaltungshandbuch lässt vermuten, dass alles, was nicht ausdrücklich als erlaubt erwähnt wird, verboten ist. Das könnte dazu führen, dass bei der Gebäudesanierung keine anderen Aspekte oder Anliegen als die des Denkmal-	Aus dem Denkmalschutzrecht ergibt sich eine besondere Bedeutung des Schutzgegenstandes. Das Gestaltungshandbuch zeigt auf, wie denkmalrechtlich mit den Gebäuden umgegangen werden kann, um denkmalrechtlich zulässig zu sein. Regelungen zu artenschützenden

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	schutzes berücksichtigt werden. Insbesondere findet keine Berücksichtigung artenschützender Maßnahmen wie die Schaffung von Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten oder für Fledermäuse statt.	Maßnahmen werden im Gestaltungshandbuch nicht getroffen. Sie sind einzelfallbezogen mit der Denkmalbehörde abzustimmen.
15.8	Das Verbot von Solaranlagen auf Bestandsgebäuden sollte aufgehoben werden. Neuere Techniken, wie Solarziegel sind mit dem Denkmalschutz durchaus vereinbar. Es sollte unbedingt auf eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Masterplans 100% Klimaschutz geachtet werden.	Dem Denkmalschutz kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Sollten sich neue technische Möglichkeiten ergeben, wäre in Abstimmung mit dem Denkmalamt eine Einzelfallentscheidung herbei zu führen.
15.9	Der Dateiname der Unterlage 13 ist falsch; er müsste heißen "Bestandserfassung.	Der Dateiname lautet "13_Baumuntersuchung_Bestandserfassung_28052014" und bedarf keiner Änderung.
16.0	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben	
16.1	Im Planbereich befinden sich Telekommuni- kationsanlagen der Telekom, die gesichert beziehungsweise verlegt werden müssen.	Es wird davon ausgegangen, dass die Deutsche Telekom die Verlegung der Bestandsleitungen ausreichend abgesichert hat. Sofern neue Leitungen geplant sind können diese mit einem einzutragenden Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt werden, auf Basis dessen dann das weitergehende Nutzungsrecht mit dem jeweiligen Flächeneigentümer zu vereinbaren ist.
16.2	Nach dem Planentwurf liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, die jedoch zur Aufrechterhaltung der Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin benötigt werden.  Es wird um Sicherung der rot markierten Telekommunikationsanlagen der Telekom gebeten. Die betroffenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche festzusetzen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland im Grundbuch mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 16.1.
16.3	Zur Anbindung von Gebäuden an die Tele- kommunikationsinfrastruktur der Telekom, ist die Verlegung neuer Telekommunikati- onslinien erforderlich.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 16.1.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom	Erörterung
	(ggf. Kurzfassung)	
	Um rechtzeitig vor Straßenbaumaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, wird gebeten, den Bauträger anzuhalten, sich mit dem Planungsbüro so früh wie möglich, spätestens, jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, in Verbindung zu setzen. Es wird um die Übersendung der Ausbaupläne gebeten.	
16.4	Einer Überbauung der Telekommunikations- anlagen der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebli- ches Schadensrisiko für die Telekommuni- kationslinie der Telekom besteht.	Im Bereich des Entwicklungsbandes wird eine neue Erschließung erstellt und auf dem Reitplatz sowie der Fläche mit der Hochgarage nördlich der Stallungen werden neue Baufelder festgesetzt. Von Bestandsleitungen betroffen ist zudem die Neubaufläche der Polizei. Die restlichen Bestandsleitungen laufen unterhalb von Flächen, für die keine neuen Bauflächen festgesetzt werden. Den Flächeneigentümern werden die Leitungspläne zur Verfügung gestellt, damit sie sich mit der Telekom abstimmen können.
16.5	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutz- anweisung der Telekom zu beachten.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 16.1.
16.6	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitun-	Es wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.
	gen und Kanäle" der Forschungsgesell- schaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.	
17.0	Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 18.05.	2017
17.1	Gegen die Planung werden keine haben wir keine Einwände vorgebracht. Eigene Arbei- ten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
18.0	IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 01.06.2017	
18.1	Die Konversion bietet die einmalige Gele- genheit für die Stadt Heidelberg auch die Voraussetzungen für die Wirtschaft zu ver- bessern und Arbeits- und Ausbildungsplätze zu sichern und zu schaffen.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Eröterung.
18.2	Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Die Stadt Heidelberg muss auch in Zukunft in der Lage sein, die bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Zudem sollten für potentielle Neuansiedlungen Reserveflächen zur Verfügung stehen. Somit kann das Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot am Standort erhalten	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Eröterung.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	und ausgebaut werden. Darüber hinaus hängt der Wohlstand der Kommunen ganz maßgeblich von der Wirtschaft, insbesondere von den vielen kleinen und mittelständischen Betrieben ab. Die städtischen Haushalte werden zu einem erheblichen Teil von der Gewerbesteuer getragen. Zudem ist anzumerken, dass die Ansiedlung expansionswilliger Firmen aus dem Unternehmensbestand der Region und die Neuansiedlungen von Unternehmen tendenziell die Gewerbesteuereinnahmen erhöhen. Ohne solche zusätzlichen Einnahmen für die städtischen Haushalte lassen sich die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen auch langfristig nicht refinanzieren.	
18.3	Die Campbell Barracks eignen sich hervorragend für eine zukünftige gewerbliche Nutzung. Begrüßt wird die Bereitstellung von Gewerbeflächen im Plangebiet. Wichtig ist, dass auch tatsächlich nutzbare Flächen für die Wirtschaft entstehen.	Neben eingeschränkten Gewerbe- flächen werden Mischgebietsflä- chen festgesetzt, in denen auch ge- werbliche Betriebe unterzubringen sind. Auch auf den Sondergebiets- flächen werden Arbeitsplätze unter- gebracht und ein Lehrbetrieb erfol- gen.
18.4	Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie dienen häufig als Puffer- oder Übergangszone zwischen lärmvorbelasteten Bereichen und Wohnnutzung. In der Praxis entwickeln sich Mischgebiete jedoch häufig zu Wohngebieten, deren Bewohnern etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig. Es kommt somit meist nicht zu einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Sollte unter dem Deckmantel eines Mischgebietes ausschließlich Wohnbaufläche in diesen Bereichen realisiert werden, würde diese direkt an die geplanten Gewerbeflächen grenzen und gegebenenfalls Nutzungskonflikte hervorrufen beziehungsweise die gewerbliche Nutzung einschränken. Zudem wäre eine solche Entwicklung gegensätzlich zu der an dieser Stelle angedachten Nutzung des Masterplans, die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil zu entwickeln. Es wird die Gefahr gesehen, dass sich der Bereich östlich des Entwicklungsbandes nicht als "Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil", sondern als "Wohnbaufläche mit optionalen Wirtschaftsanteil" entwickelt. Daher	Das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs mit Flächen östlich und westlich des Entwicklungsbandes wurde in den Bebauungsplan auf den Grundlagen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung "übersetzt". Der Vertragspartner hat sich dabei vertraglich verpflichtet, das gemischt-genutzte Konzept östlich des Entwicklungsbandes umzusetzen. Die Flächen westlich des Entwicklungsbandes sind als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Dem planerischen Trennungsgebot wird damit entsprochen.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	ist in den weiteren Verfahren zwingend da- rauf zu achten, dass auch tatsächlich eine gemischte Nutzung, mit dem Schwerpunkt Wirtschaft entsteht.	
18.5	Unter dem Aspekt der Sicherung von gewerblich nutzbaren Flächen sowohl westlich als auch östlich des Entwicklungsbandes wird angeregt, die östlich am Entwicklungsband liegenden Flächen in Teilbereichen als eingeschränkte Gewerbegebietsflächen auszuweisen. Somit könnte eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert und potentielle Nutzungskonflikte vermieden werden. Zudem würde den Festsetzungen des Masterplans (die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil zu entwickeln) Rechnung getragen werden.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 18.4.
19.0	Kurzpfälzisches Museum, Mail vom 27.04.201	
19.1	Zur Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauträger und Denkmalschutzbehörde notwendig. Die Durchführung einer archäologischen Flächengrabung bedarf einer mehrmonatigen Vorlaufzeit.	Der Hinweis zur Vorlaufzeit wird mit in die Begründung aufgenommen. Beim Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Aufgabe der Bauwilligen sich vorab abzustimmen.
20.0	Amt für Baurecht und Denkmalschutz (hier Ur vom 19.05.2017	ntere Denkmalbehörde), Schreiben
20.1	Aus Gründen der Transparenz sollte schon im Kapitel "Diskussion Exerzierhalle" in der Überschrift klargestellt werden, dass es um den Abriss der Exerzierhalle geht. Der Begriff "Diskussion" legt nahe, dass der Fortbestand der Exerzierhallte nach dem Willen der Stadtplanung noch offen ist. Ziel des Bebauungsplans ist die Neubebauung und damit der Abriss der Halle. Dies sollte so auch klar benannt werden.  Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde ist die Exerzierhalle durch die vorgenommenen Umbauten stark verformt, so dass der Zeugniswert des Gebäudes als Überlieferung aus der Bauzeit der 1930iger Jahre sehr eingeschränkt ist. In der Abwägung mit dem Ziel, den Paradeplatz über eine öffentlichkeitswirksame Nutzung in einem Neubau westlich des Paradeplatzes zu beleben, überwiegt hier das öffentliche Interesse am Substanzerhalt der Exerzierhalle. Die Bewertung durch das Landesamt für Denkmalpflege bleibt abzuwarten.	In dem Kapitel "Diskussion Exerzierhalle" sind denkmalpflegerische Gründe mit aufgeführt, die zur Unterschutzstellung geführt haben. Insofern ist der Begriff der "Diskussion" angemessen.
20.2	Es wird begrüßt, dass das Gestaltungshand- buch über die örtlichen Bauvorschriften eine Verbindlichkeit des Regelwerks zu schaffen.	Es wurden die Regelungen aus dem Gestaltungshandbuch als örtliche Bauvorschriften übernommen,

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom	Erörterung
IVI.	(ggf. Kurzfassung)	Lioiterang
	Andererseits widerspricht ein engmaschiges Regelungswerk den Grundsätzen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Nach § 7, 8 Denkmalschutzgesetz entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen. Dieses Ermessen kann auch nicht durch andere Vorschriften eingeschränkt werden. Es wird die Gefahr der Überregulierung gesehen, die im Einzelfall einer qualitativ guten Lösung entgegenstehen könne, obwohl sie denkmalverträglich ist. Es wird empfohlen, die Regelungen des Gestaltungshandbuchs nicht in die örtlichen Bauvorschriften zu übertragen.	die im Gestaltungshandbuch als "Muss"-Vorschriften formuliert wurden. Zusätzlich wird aufgenommen, dass abweichende Einzelfallentscheidungen durch die Denkmalbehörde getroffen werden können.
20.3	Die Zulässigkeit von neuen Bestandsöffnungen an den Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 13, 15 ist eine Frage des Denkmalschutzes. Örtliche Bauvorschriften kann nicht die Bewertung der Denkmalschutzbehörden obsolet machen. Die Zulässigkeit von Eingriffen in die originale Bausubstanz werden im denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und entschieden.	siehe Umgang mit Stellungnahme zu 20.2
20.4	Die Öffnung von Fassadenteilen am Ge- bäude 31 bedarf grundsätzlich der denkmal- schutzrechtlichen Genehmigung, die eine Einzelfallentscheidung ist.	siehe Umgang mit Stellungnahme zu 20.2
21.1	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und I Im Vorentwurf des Umweltberichts wird im Kapitel 6.2 Regenwasserbewirtschaftung genannt: "Im weiteren Verfahren wird ein Regenwasserentwässerungskonzept für die Südstadt erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht ergänzt." Unter den Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen die Ergebnisse eingearbeitet und Anpassungen an das Regenwasserbewirtschaftungskonzept erfolgen. Zum jetzi-	Grundsätzliche Vorschläge zur Regenwasserbewirtschaftung werden in den Bebauungsplanverfahren einfließen. Ein Vorabzug des Regenwasserentwässerungskonzeptes wird Gegenstand der Auslegung sein. Er bedarf jedoch noch der weiteren Abstimmung.
21.2	gen Zeitpunkt sind die Ausführungen noch sehr vage. Eine fachliche Stellungnahme ist nur bedingt möglich.  Das Thema Stadtklima wird mit Verweis auf das "Geo-Net-Gutachten" in Kapitel 6.3 korrekt behandelt. Bei der Festsetzung und Erläuterungen zur Dachbegrünung sind die Angaben zu Substratstärken beziehungsweise Hinweise zum Dachbegrünungsleitfaden oder die Höhe des Substrataufbaus bei Tiefgaragen nicht aufgeführt und zu ergän-	Im Entwurf wird eine weitergehende Festsetzung zur Dachbegrünung und auf Dächern von Tiefgaragen bei Neubauten aufgenommen.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
21.3	Beim 1. Absatz des Kapitels Altlasten sollte der erste Satz gestrichen werden, da die Inhalte teilweise überholt sind und nachfolgend der Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgeführt ist.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungahme geändert.
21.4	Beim 3. Absatz des Kapitels Altlasten ist der Satz "Derzeit werden weitere Untersuchungen durchgeführt, um die Sanierungsmaßnahmen detaillierter festzulegen" zu streichen. Beim vorangegangen Satz ist das Wort "gegebenenfalls" zu entfernen. Die Untersuchungen wurden mit dem Ergebnis, dass für die spätere Nutzung ein Bodenaustausch erforderlich ist, bereits durchgeführt.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungahme geändert.
21.5	Die Überschrift zum Kapitel "Abfallflächen" sollte in "Vorhandene Auffüllschichten" umbenannt werden. Entsprechend ist die Oberkapitel-Überschrift abzuändern.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungahme geändert.
21.6	Der 2. Absatz zu dem in der Abbaugrube eingebrachte Füllmaterial sowie der 2. und 3. Satz des 3. Absatzes auf der Seite 29 sind zu streichen.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungahme geändert.
21.7	Es ist aufzunehmen, dass bei Entsiegelungen gegebenenfalls in den Bereichen mit den hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden muss. So sind bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für die PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.	In der Begründung wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahmen aufgenommen.
21.8	Es ist aufzunehmen, das eine Versickerung von Niederschlagwasser in zentralen Anlagen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube nicht möglich ist.	In der Begründung wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahmen aufgenommen.
21.9	Im Umweltbericht sind im Kapitel 6.1 die Aussagen entsprechend 21.2 bis 5.7 und die Ziffer D Hinweise im Bebauungsplan abzuändern.	Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungahme geändert (siehe Begründung Kapitel 5.7)
21.10	Es wird darauf hingewiesen, dass zurzeit die Bundes-Bodenschutz- Verordnung überarbeitet wird. Bei der Überarbeitung werden voraussichtlich die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch bezüglich Benzo(a)pyren deutlich herabgesetzt.	In der Begründung wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahmen aufgenommen.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom	Erörterung
	(ggf. Kurzfassung)	
21.11	Das schalltechnische Gutachten und auch das Schallschutzkonzept befinden sich derzeit noch in der Erarbeitung. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens kann erst nach Vorlage des ergänzten Gutachtens erfolgen.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
21.12	Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel wie beispielsweise LED-Lampen und insektenfreundliche Lampengehäuse zu verwenden. Zum Schutz von Nahrungshabitaten (Vögel) ist die Beleuchtung auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß zu reduzieren.	Im Umweltbericht wird entsprechend der Stellungahme ein Hinweis aufgenommen.
21.13	Alle Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen und als Auflage für Baugenehmigungen zu nennen. Eine abschließende Beurteilung der durch den Bebauungsplan betroffenen Bäume (Fällbäume) und der Eingriffs- und Ausgleichssituation kann erst nach der Festlegung der anzupflanzenden Bäume erfolgen.	Die Bestandsbäume, die durch anvisierte Neubaumaßnahmen nicht betroffen sind, werden als zu erhalten festgesetzt. Das Amt wird als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erneut beteiligt.
21.14	Es wird empfohlen festzusetzen, das insbesondere süd- und westexponierte fensterlose Fassaden von Gebäuden mit Rankpflanzen zu begrünen sind.	In den Umweltbericht wird die Emp- fehlung aufgenommen. Es wird je- doch keine verpflichtende Festset- zung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
21.15	Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundlage der 2014 und 2015 bereits vorgenommenen Erfassungen der Fauna ergänzende Untersuchungen stattfinden. Eine qualifizierte Stellungnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundes-Natur-Schutzgesetz kann erst nach Vorliegen der Gutachten und Nennung der Artenschutzmaßnahmen im Umweltbericht erfolgen.	Das Amt wird als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erneut beteiligt.
21.16	Es wird gebeten, dass bei den abgedruckten Hinweisen zum Einbau von Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter neben Mauern auch Fassade von Neubauten und Sanierungsgebäuden auch Nistkästen aufgenommen werden.	Der Bitte wird gefolgt und die Ergänzungen werden aufgenommen.
21.17	Es wird empfohlen, das zum Vogelschutz bei stark spiegelnden, großen Fensterflä- chen oder Durchsichten im Bereich von Bal- konen und Terrassen die Verwendung von "vogelfreundlichem" Glas oder einer ent- sprechenden Fassadengestaltung beispiels- weise durch vorgehängte Lamellen empfoh- len werden.	Für Neubauten wird eine entsprechende Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.  Festsetzung B-Plan: Bei der Verglasung der Fassaden sind wirksame Materialien zur Vermeidung von Vogelschlag zu verwenden.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Nachgang Formulierungsvorschlag (04.07.2017): "Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Verglasungen der Fassade sind wirksame Materialen zu verwenden (Vogelschutzglas, Glasbausteine, halbtransparente Verglasungen, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder sichtbare Folien, den Glasfassaden vorgehängte Sonnenschutzsysteme beziehungsweise Rankgitterbegrünung)".	Textlich wird der zweite Satz im Umweltbericht aufgenommen.
21.18	Eine qualifizierte Stellungnahme zur Beurteilung der Eingriffs- und Ausgleichssituation von Natur und Landschaft / Ortsbild kann erst nach deren Fertigstellung im Umweltbericht erfolgen.	Das Amt wird als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erneut betei- ligt.
21.19	Es wird gebeten, dass in der Begründung im Kapitel Energie neben der Energiekonzeption auch der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energie-Konzeption-Konversionsflächen aufgenommen wird.	Der Bitte wird gefolgt und die Ergänzungen aufgenommen.
22.0	Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben von	n 14.06.2017
22.1	Die Belange der Bau- und Kunstdenkmal- pflege wurden im Vorfeld des Verfahrens mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt. Der Hinweis auf das gemeinsam erarbeitete Ge- staltungshandbuch ist in der Begründung aufgeführt. Es werden von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben hervorgebracht.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
22.2	Das neu geplante Baufeld im Süden der Anlage über reicht über die bisherige Abgrenzung der Mauer hinausreicht. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre es wünschenswert, wenn die historischen Grenzen des Ensembles beibehalten bleiben und das Baufeld innerhalb des Mauerzuges angeordnet wird.	Der Wunsch der Beibehaltung der historischen Grenze wird als Aufgabe mit in das Verfahren zur Mehrfachbeauftragung Sickenplatz eingebracht, in das Vorschläge für einen Neubau auf der Fläche zu erarbeiten sind. Eine Mauer ist jedoch nicht mehr erhalten. Sie wurde durch einen Zaun ersetzt.
22.3	Flächig betroffen ist die Liste Nr. 3 (Siedlung aus der Jungsteinzeit) und gegebenenfalls die unmittelbar angrenzende moderne Römerstraße, die den Verlauf eines antiken römischen Straßenzuges aufgenommen hat. Im Bereich der jungsteinzeitlichen Siedlung sind auch jüngere Fundstücke bis hin zur römischen Epoche bekannt geworden. Einer flächigen Neubebauung sollte in bislang nicht gestörten Bereichen beispielsweise durch eine Unterkellerung eine Geländeprospektion vorgeschaltet werden, um die Befunderhaltung und -dichte überprüfen zu	Im Kapitel "Archäologisches Kulturdenkmal" der Begründung wird auf die aus der Jungsteinzeit stammende Siedlung hingewiesen. In den Hinweisen wird aufgenommen, dass bei einer flächenhaften Neubebauung eine vorgeschaltete Geländeprospektion durchzuführen ist.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom	Erörterung
	(ggf. Kurzfassung)	
	können. Erst unter dieser Voraussetzung wären Kosten für eventuell erforderliche archäologische Ausgrabungen und deren Dauer zu ermitteln. Die Kosten für die Prospektion und gegebenenfalls die Ausgrabung sind vom Verursacher zu tragen.	

Umgang mit den Stellungnahmen von Ämter der Stadt Heidelberg, die keine Behörden und Träger öffentlicher Belange sind:

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
1.0	Amt für Liegenschaften, Mail vom 05.05.2017	
1.1	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 6.4.2 "Für Fußgänger soll es einen Durchgang im Nordflügel der Kreativwirtschaft zwischen dem Reitplatz und dem Parkhaus im Norden geben." ersatzlos zu streichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unabhängig hiervon bleibt es dem Karlstorbahnhof unbenommen, einen eigenen Durchgang durch das Gebäude herstellen.
1.2	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 8.1.9 "Im Nordflügel des Gebäudes 31 ist ein öffentlicher Durchgang mit Gehrecht herzustellen." ersatzlos zu streichen.  Mit der Formulierung "ist" müsste ein jederzeit begehbarer öffentlicher Durchgang realisiert werden. Dadurch entstünden neben den Kosten für die Herstellung des Durchgangs noch laufende Unterhaltungskosten. Es sollte die Möglichkeit offengehalten werden, den Durchgang wieder zu schließen, sollten die Kosten für die Unterhaltung in keinem Verhältnis stehen.  Ein ständig begehbarer öffentlicher Durchgang kann nicht funktionieren und muss in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten für die Herstellung und die Unterhaltung stehen.	Die "Ist"-Formulierung wird in eine "Soll"-Formulierung geändert. Die Möglichkeit einer Durchwegung ist zu schaffen.
2.0	Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Schreibe	en vom 16.05.2017
2.1	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 6.4.2 "Für Fußgänger soll es einen Durchgang im Nordflügel der Kreativwirtschaft zwischen dem Reitplatz und dem Parkhaus im Norden geben." ersatzlos zu streichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unabhängig hiervon bleibt es dem Karlstorbahnhof unbenommen, einen eigenen Durchgang durch das Gebäude herstellen.
2.2	Im Bereich der ehemaligen Stallungen sind Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen der Gebäude bis maximal 50 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Diese Beschränkung sollte für Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft nicht gelten, da Verkaufsräume beispielsweise von Galerien durchaus größer als 50 m² sein können, so dass diese Beschränkung bei den vorhandenen Raumgrößen schwer umzusetzen ist. Es ist nicht da-	Die größten Räume im Erdgeschoss der Stallungen, die sich als Verkaufsraum anbieten sind maximal 100 m² groß. Da die Festsetzung sich auf die Einheit "Betrieb" bezieht, wird die Beschränkung der Verkaufsfläche von 50 m² auf 100 m² angehoben.

"Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks"
Begründung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der Fassung vom 15.11.2019

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom	Umgang mit der Stellungnahme
	(ggf. Kurzfassung)	
	von auszugehen, dass es im neuen Kreativ- wirtschaftszentrum zahlreiche Verkaufsflä- chen geben wird, so dass der Aufbau eines gesonderten Einzelhandelsstandortes nicht zu befürchten ist.	
2.3	Die Baugrenzen um das Gebäude der Kultur- und Kreativwirtschaft sind eng gefasst. Fluchttüren müssen so zu gestalten sein, dass für die flüchtenden Personen keine Ge- fährdung ausgeht. Ebenso schränkt ein enges Baufenster die Realisierbarkeit von Anbauten wie beispielsweise Fluchttreppen ein. Es sollte ein entsprechend großer Abstand zur Verfügung stehen. Die vorhandenen techni- schen Anlagen werden gegebenenfalls ver- wendet, so dass diese nicht vollständig ent- fernt werden. Es wird angeregt, den Text ent- sprechend anzupassen, damit die notwendige Flexibilität gewährleistet werden kann.	Aufschlagende Fluchttüren benötigen keine zusätzlich festgesetzten Bauflächen, um zulässig zu sein. Es sind ausreichend Abstände zu öffentlichen Flächen vorhanden, dass Fluchttüren über den privaten Flächen aufschlagen. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume gehören nach Landesbauordnung Baden-Württemberg bis 40 ³ Brutto-Rauminhalt zu den verfahrensfreien Vorhaben.
2.4	Es sollte sichergestellt sein, dass eine Erschließung im Inneren des Kreativwirtschaftszentrums möglich ist. Stellplätze, sowie sogenannte Multifunktionsflächen zum Be- und Entladen sowie für die Anlieferung durch größere Sprinter müssen entsprechend angeordnet werden. Dafür ist ausreichend Platz zur Verfügung zu stellen. Dies ist im vorliegenden Plan nicht entsprechend berücksichtigt. Die Stellplätze an den äußeren Seiten der alten Stallungen sind als öffentliche Parkfläche geplant. Hier ist darauf zu achten, dass die Eingänge des Zentrums nicht durch Längsparker oder Bepflanzungen blockiert werden.	Festgesetzt werden die Stellplatz- flächen entsprechend dem Bauan- trag. Multifunktionsflächen werden nicht gesondert festgesetzt und werden durch den Bebauungsplan nicht gesondert geregelt. Zwischen den Gebäuden und den nächstge- legenen öffentlichen Flächen lie- gen mindestens 3 Meter tiefe pri- vate Flächen.
2.5	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 8.1.9 "Im Nordflügel des Gebäudes 31 ist ein öffentlicher Durchgang mit Gehrecht herzustellen." ersatzlos zu streichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unabhängig hiervon bleibt es dem Karlstorbahnhof unbenommen, einen eigenen Durchgang durch das Gebäude herstellen.
2.6	Es sind für die unter 3.4 beschriebenen Funktionen ausreichende Flächen zu sichern. Dafür ist im Zusammenhang mit dem Erhalt oder Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein ausreichender Platz zur Verfügung zu stellen.	Die Festsetzung zum Pflanzen von Bäumen wird so formuliert, dass eine ausreichende Flexibilität in der Standortwahl vorgenommen wer- den kann. Es liegt dann im Ermes- sen der Bauwilligen, dieses gestal- terisch zu lösen. Bestehende Bäume sind vor Ort erkennbar und die Planung kann sich darauf ein- stellen.
3.0	Amt für Baurecht und Denkmalschutz (außerha Schreiben vom 19.05.2017	lb der unteren Denkmalbehörde)
3.1	Es ist mit dem Rechtsamt zu klären, ob die wohnungspolitischen Handlungsvorgaben im	Eine Festsetzung der wohnungs- politischen Handlungsvorgaben im

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	B-Plan verbindlich festgesetzt werden können. Bisher war dies nur über städtebauliche Verträge möglich. 2015 wurden die Handlungsvorgaben zum Baulandmanagement fortgeschrieben. Die Festlegungen in Ziff. 6.3 entsprechen nicht diesen aktuellen Vorgaben, insbesondere ist die Angabe zur Mietpreisbindung und die verwendete Bezugsgröße "20% des neu geschaffenen Wohnraums" anstatt der entstehenden Wohnflächen noch auf dem alten Stand. Es wird gebeten, die aktuellen Regelungen zum Baulandmanagement umfassend einzuarbeiten, damit die Einhaltung der Regelungen im Bedarfsfall auch tatsächlich durchgesetzt werden können. Im vorliegenden Fall stellt sich auch die Frage, warum sich die Bindung nur auf Mietwohnungen und nicht auch noch auf Eigentumswohnungen beziehen.	Bebauungsplan aus Sicht der zuständigen Fachämter nicht notwendig, da der gebundene Wohnraum über eine vertragliche Regelung mit dem Investor abgesichert ist. Die im Vertrag geregelte Bezugsgröße für die gebundenen Wohnungen entspricht der aktuellen Regelung des Baulandmanagements. Die Festlegung, dass sich die Bindung nur auf Mietwohnungen bezieht, war im Vorfeld abgestimmt worden.
3.2	Beim eingeschränktes Gewerbegebiet GEe1 sollte die Diskothek klar benannt werden.	Diskotheken fallen in der Baunutzungsverordnung unter dem Begriff der Vergnügungsstätten, wobei der Karlstorbahnhof als Gesamteinheit gesehen wird. Im Schallgutachten ist die Diskothek (klubK) berücksichtigt und wird dort benannt. In der Begründung werden die Nutzungseinheiten der Vergnügungsstätte Karlstorbahnhof aufgenommen.
3.3	Verkaufsflächen für Einzelhandel könnten von 50 m² auf beispielsweise 100 m² nach oben gesetzt werden und wären dann immer noch städtebaulich verträglich.	Die größten Räume im Erdgeschoss der Stallungen, die sich als Verkaufsraum anbieten sind maximal 100 m² groß. Da die Festsetzung sich auf die Einheit "Betrieb" bezieht, wird die Beschränkung der Verkaufsfläche von 50 m² auf 100 m² angehoben.
3.4	Aufgrund der Zunahme von Hotels sollten Beherbergungsbetriebe in allen eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.	Städtebaulich wird an diesem Standort nicht die Notwendigkeit gesehen, diese Nutzung einzu- schränken, zumal die Nutzungen mit den "gesetzten Nutzern" und dem wettbewerblichen Dialog (Ver- trag) festgelegt wurden. Ein Hotel- Konzept, das als Beurteilungs- grundlage herangezogen werden kann, liegt nicht vor.
3.5	Für die Mischgebiete sollte überlegt werden, ob Beherbergungsbetriebe nicht ausgeschlossen werden sollten oder zumindest auf Teilbereiche konzentriert werden.	Städtebaulich wird an diesem Standort nicht die Notwendigkeit gesehen, diese Nutzung einzu-

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
		schränken, zumal im wettbewerblichen Dialog diese Art der Nutzung von dem Bieter mit eingebracht wurde.
3.6	Grund- und Geschossflächenzahl muss im SO Polizei so bemessen werden, dass für den Neubau 8.000 m² Bruttogeschossfläche dort zulässig gebaut werden können. Die Grund- und Geschossflächenzahl müssen im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe gedacht werden. Alle Maßzahlen müssen die Realisierung des Neubaus der Polizei gewährleisten.	Die festgesetzte Baumassenzahl bezieht sich auf eine Bruttogeschossfläche von 8.500 m² auf der Neubaufläche der Polizei. Die Baumassenzahl ist ein gängiges Instrument zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatzes 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Die Bezugsfläche ist hier die Sondergebietsfläche für den Neubau, die von der übrigen Sondergebietsfläche "Polizei" mit den Bestandsgebäuden durch die Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" abgegrenzt wird. Diese Fläche hat eine Größe von circa 6.920 m². Innerhalb des festgesetzten Baufensters können circa 29.750 m³ Bauvolumen untergebracht werden (6.920 m² x 4,3 m). Bei einer Bruttogeschossfläche von 8.500 m² ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 3,5 m ein Bauvolumen von 29.750 m³. Aufgrund eines Bauvorbescheides für die Neubaufläche der Polizei wird die Baumassenzahl auf 6,3 angehoben, um die angestrebte Nutzfläche realisieren zu können.
3.7	Bei der Festsetzung zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sollte festgesetzt werden, dass die dargestellten / festgesetzten Abmessungen Maximalwerte sind und die endgültigen Abmessungen der Balkon-, Terrassen- und sonstigen Anbauten im jeweiligen denkmalschutzrechtlichen Verfahren endgültig festgelegt werden. Das Gestaltungshandbuch enthält keine Angaben zu detaillierten Abmessungen, es sind lediglich Flächen ohne Maßvorgabe festgelegt.	Die Bauweise wird nicht festge- setzt. Die maximalen Abmessun- gen von Balkon-, Terrassen- und sonstigen Anbauten sind den Plä- nen des Gestaltungshandbuches entnommen, in dem die entspre- chenden Flächen bestimmt wur- den. Diese Flächen wurden maß- stabsbezogen in textliche Festset- zungen übersetzt.
3.8	Bei der Festsetzung des Paradeplatzes als öffentliche Grünfläche sollte die geplante Nut- zung Außengastronomie als zulässig festge- setzt werden. Gegebenenfalls sollte der	Mit dem Wettbewerb zum "Grünen Band des Wissens" soll ein Nut- zungskonzept zum Paradeplatzes festgelegt werden. Eine konkrete Entscheidung, ob dazu auch eine

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	Standort für ein fahrbares Kiosk/Cafe vorgesehen werden.	Außengastronomie gehört, wird hierzu noch erfolgen. In der Begründung wird die Festsetzung aufgenommen, dass eine Außengastronomie eine mögliche Nutzungseinheit auf dem Paradeplatz sein kann, ohne diese jedoch örtlich bestimmen. Ein fahrbares Kiosk/Cafe ist kein Vorhaben nach § 29 BauGB.
3.9	Es wird begrüßt, dass das Gestaltungshand- buch über die örtlichen Bauvorschriften eine Verbindlichkeit des Regelwerks zu schaffen. Andererseits widerspricht ein engmaschiges Regelungswerk den Grundsätzen der denk- malschutzrechtlichen Genehmigungsverfah- ren. Nach § 7, 8 Denkmalschutzgesetz ent- scheidet die untere Denkmalschutzbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen. Dieses Er- messen kann auch nicht durch andere Vor- schriften eingeschränkt werden. Es wird die Gefahr der Überregulierung gesehen, die im Einzelfall einer qualitativ guten Lösung entge- genstehen könne, obwohl sie denkmalver- träglich ist. Es wird empfohlen, die Regelun- gen des Gestaltungshandbuchs nicht in die örtlichen Bauvorschriften zu übertragen.	Es wurden die Regelungen aus dem Gestaltungshandbuch als örtliche Bauvorschriften übernommen, die im Gestaltungshandbuch als "Muss"-Vorschriften formuliert wurden. Soll-Vorschriften wurden nicht übernommen, da hier ein Ermessen in der Auslegung der Denkmalschutzbehörde gesehen wird.
3.10	Die Festsetzung für Außenflächen denkmal- geschützter Gebäude (Werbeanlagen nur als freistehende Metallstelen zulässig) steht im Widerspruch zur allgemeinen Unzulässigkeit von Pylonen und Stelen. Dabei sind Pylone und Stelen bei Kulturdenkmalen gerade ge- eignet.	2 Stelen je Gebäude werden als freistehende Metallstelen bis zu einer Höhe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 1,5 m Breite im Farbton DB 703 zulässig. Pylone bleiben weiterhin unzulässig.
3.11	Die Ausführungen zu Gründächern und Solar- anlagen im Zusammenhang mit Energieeffizi- enz sind auf Grundlage des § 74 Landesbau- ordnung nicht möglich. Eine Rechtfertigung kann nur Gestaltung sein.	Nach § 74 Absatz 1 Nummer 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg können Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Ein weiterer Hinweis zu rechtlichen Grundlage ergibt sich aus den letzten Satz der Nummer 1. In der Begründung wird ausgeführt, warum Solaranlagen bei Gründächern aufgeständert werden müssen. Der Aspekt der Gestaltung wird in der Begründung stärker hervorgehoben.
3.12	Die Festsetzung, dass pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig ist, wird begrüßt. In Bezug auf die Praxishochschule könnte diese Festsetzung zu eng sein. Empfohlen wird eine Ausnahmeregelung entsprechend dem	Dem Vorschlag wird in der Form gefolgt, dass die Ausnahme auf maximal 2 weitere Werbeanlagen beschränkt wird. Es wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	Bebauungsplan "Rohrbach-Mitte" aufzunehmen: "Ausnahmen hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen- und Platzbild nicht beeinträchtigt wird und sich das Vorhaben in die Eigenart der Struktur des Areals "Campbell Barracks" einfügt."	
3.13	Bei der textlichen Festsetzung zu Solaranlagen liegt ein Schreibfehler vor. Es stellt sich die Frage, ob technische Dachaufbauten bis zur Höhe der Attika zulässig sind. Es wird vorgeschlagen, die maximale Attikahöhe festzuschreiben oder klarstellend zu ergänzen, dass diese höchstens bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig sind.	Der Schreibfehler wird korrigiert. Es wird klargestellt, dass die Attika die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten darf.
3.14	Es wird angezweifelt, dass es vor dem Hintergrund verschiedener Bauherren möglich sein wird, Nebenanlagen im Plangebiet einheitlich zu gestalten. Die Festsetzung erscheint zu unbestimmt zu sein.	Die Festsetzung wird auf zwei Teilgebiete (MI 1.1 – 1.4) und (GEe 1.1 bis 1.3) mit Neubauten beschränkt. Es handelt sich nach gegenwärtigen Stand um 2 Bauherren, für die eine einheitliche Gestaltung von Nebenanlagen vorgeschrieben wird.
4.0	Landschafts- und Forstamt, Schreiben vom 24.	05.2017
4.1	Es wird darauf hingewiesen, dass zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Campbell Barracks das Projekts "Grünes Band des Wissens" im Rahmen des Bundesprogramms "Nationale Projekte des Städtebaus" durchgeführt wird.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
4.2	Zu Punkt 4.1 ist zu berücksichtigen, das die im Zuwendungsantrag für das Projekt "Grünes Band des Wissens" formulierten Zielsetzungen als planerische Grundlagen für diesen räumlichen Teilbereich des Bebauungsplans zu beachten und mit den entsprechenden Festsetzungen umzusetzen sind.	Es können nur die Inhalte in den Bebauungsplan übernommen werden, die zeitlich sich so verfestigt haben, dass eine planerische Sicherung über den derzeitigen Stand hinaus sinnvoll ist. Die Festsetzungen zu den Flächen des Projekts wurden so gewählt, dass eine möglichst breite Nutzungspalette auf den Flächen ausgeführt werden kann.
4.3	Zu Punkt 4.1 ist zu berücksichtigen, dass für die Flächen des Planungsgebiets "Grünes Band des Wissens" vor Ablauf des Wettbewerbsverfahrens keine abschließenden Festlegungen diskutiert werden können.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 4.2.
4.4	Zu Punkt 4.1 ist zu berücksichtigen, dass die Verfahrensläufe von Bebauungsplan und Wettbewerb über den gesamten Verlauf aufeinander abgestimmt werden müssen.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 4.1 und 4.2.
4.5	Die Planinhalte zum Wettbewerblichen Dialog sollten in den Bebauungsplan übernommen	Dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgend werden die Festsetzungen

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	werden. Dies gilt für die Gestaltung der öffentlichen und öffentlich wahrnehmbaren Räume mit der internen Erschließung, der Gestaltung von grünen Blockinnenbereichen und der Anlage von Baumreihen und Grünräumen ebenso wie für die Freiraumgestaltung des Entwicklungsbandes. Hier sollten die Aufenthaltsbereiche in Form von platzartigen Aufweitungen an Ost- und Westseite des Erschließungsbandes als Festsetzungen in den Behauungsplan aufgenommen werden	auf den privaten Flächen zum Gebiet des wettbewerblichen Dialoges nicht über das hinausgehen, was bei anderen privaten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt wird. In den Entwurf werden noch zu pflanzende Bäume festgesetzt. Weitergehende Vorschriften zur Gestaltung von Blockinnen- oder privaten Aufenthaltsbereichen werden nicht gemacht
4.6	Im Bebauungsplan aufgenommen werden.  Im Bebauungsplanvorentwurf sind bisher nicht berücksichtigt: - am Entwicklungsband 23 Bäume; - am Reitplatz je 4 Bäume an der Ostseite der geplanten neuen Solitärgebäude mit der Entwicklung der entsprechenden öffentlich zugänglichen Freiräume; - an der Ostseite des Entwicklungsbandes die Entwicklung von 2 taschenartigen Plätzen mit je 3 Bäumen; - im Blockinnenbereich zwischen Entwicklungsband und Paradeplatz die Entwicklung von begrünten Innenbereichen mit zwei mal 4 Baumpflanzungen; - im Blockinnenbereich eine Sichtachse zwischen Entwicklungsband und Paradeplatz die Pflanzung einer Baumreihe bestehend aus 6 Bäumen. Bei einem Bau einer Tiefgarage würden die Bäume keinen Anschluss mehr an das Grundwasser haben. Notwendig wäre eine aufwändige Bewässerungs- und Belüftungstechnik und es könnten maximal mittelkronige Bäume gepflanzt. Die spätere Unterhaltung wird sehr kostenintensiv. Die Sichtachse mit dem Gehweg darf daher nicht unterbaut werden am Loop die Pflanzung von je 6 Bäumen an Nord- und Südseite des vorgenannten Blocks; - am H-Gebäude die Entwicklung einer öffentlich zugänglichen Fläche mit der Pflanzung	bereichen werden nicht gemacht.  Im Entwurf des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen getroffen. Dieses betrifft sowohl öffentliche als auch private Flächen. Verwiesen wird auf den Umgang zur Stellungahme zu 4.5.
4.7	von 4 Bäumen.  Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen	Es wird auf den Umgang der Stel-
	Aussagen zum zu schützenden Baumbestand müssen im Einzelnen, Baum für Baum, überprüft werden. Nach dem Bebauungsplanentwurf sind einige Serbische Fichten unter Schutz gestellt, die als nicht schutzwürdig eingestuft werden. Auch ist zu erwarten, dass durch das Wettbewerbsergebnis "Der andere Park" zusätzliche Bäume aufgenommen oder von der Schutz-	lungnahmen zu 4.2, 4.5 und 4.6 verwiesen.  Bäume, die den Kriterien der Baumschutzsatzung entsprechen, unterliegen dem Schutz der Satzung. Hierzu gehören auch Serbische Fichten. Die im Bereich des ehemaligen Reitplatzes vorkom-

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	liste gestrichen werden. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, eine abschließende Bewertung der unter Schutz zu stellenden Bäume abzugeben.	menden Fichten können grund- sätzlich gefällt werden, wenn ein Ausgleich geleistet wird.
4.8	Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf enthält mit Blick auf die ausstehenden Wettbewerbsergebnisse vom "Grünen Band des Wissens – Der andere Park" grundsätzlich keine Aussagen zu Festsetzungen von Baumpflanzungen. Es wird davon ausgegangen, dass im weiteren Verlauf der Arbeit am Bebauungsplan eine Festsetzung von Baumstandorten erfolgen wird. Im Hinblick auf die anstehenden Baugenehmigungsverfahren ist es notwendig, sich frühzeitig über Baumstandorte Gedanken zu machen. Die räumliche Wirkung von Baumreihen und Alleen ist unter anderen von der Gleichmäßigkeit der Abstände zwischen den Bäumen abhängig. Eine augenfällige Änderung dieser Abstände, hervorgerufen beispielsweise durch Zu- oder Ausfahrten von Tiefgaragen, stört die räumliche Wirkung der Pflanzungen und die Konsequenz bei der Durchsetzung der Freiflächenplanung empfindlich. Es ist notwendig, die festzusetzenden Baumstandorte räumlich fest zu verorten. Um spätere Bauherren entsprechend zu sensibilisieren, sollte im Begründungstext ausdrücklich auf die Unverrückbarkeit der festgesetzten Baumstandorte hingewiesen werden.	Es wird auf den Umgang der Stellungnahmen zu 4.2, 4.5 und 4.6 verwiesen.  Im Übrigen hat sich in der Praxis hinsichtlich der Forderung nach exakten Festlegung von Standorten von zu pflanzenden Bäumen gezeigt, dass eine gewisse Flexibilität in der Standortfestlegung notwendig ist. Beim Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die rahmensetzend für die Ausführungsplanungen ist. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind nicht alle Planungen, angefangen von der Hochbauplanung bis zur Tiefbauplanung einschließlich der Verlegung von technischer Infrastruktur mit ihren notwendigen Schutzstreifen bekannt, zumal Planungen im Laufe der Zeit geändert werden. Aus diesen Gründen werden Baumstandorte festgesetzt, die jedoch hinsichtlich ihrer Lage eine gewisse Flexibilität erhalten.
4.9	Aufgrund der zunehmenden sommerlichen Überhitzung gerade der Innenstadtbereiche sind zunehmend Ausfälle von einheimischen Baumarten festzustellen. Bei der Festsetzung von Pflanzgeboten muss daher berücksichtigt werden, dass die entsprechenden Baum- und Pflanzenarten auf jeden Fall standortgerecht sind.	Die Pflanzliste wurde mit dem Fachamt auch in Bezug auf ihre Standortgerechtigkeit abgestimmt.
4.10	Der Bebauungsplan muss Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche ausweisen, die sich in Größe und Lage an dem Spielflächenkonzept der Stadt Heidelberg orientieren. Grundsätzlich sind pro Kind / Jugendlichem 11 m² Nettospielfläche zur Verfügung zu stellen, hinzu kommen noch einmal 5,5 m² Fläche für Eingrünung und Erschließung. Der Gesamtbedarf beträgt als 16,5 m² pro Kind / Jugendlichem. Nach den momentan zu erwartenden Einwohnerzahlen leitet sich für der Bereich MTV / Campbell Barracks ein Gesamtspielflächenbedarf von ca. 5.000 m² Nettospielfläche ab.	Eine Verortung kann, wie beschrieben, erst nach der Entscheidung des Wettbewerbs "Der andere Park" erfolgen. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Mindestangaben. Unklar bleibt dabei auch die Flächenverteilung der zwei möglichen Standorte. Im Bebauungsplan erfolgt in Bezug auf den Wettbewerb keine Vorfestlegung von konkreten Standorten und jeweiligen Flächengrößen. Es wird in der Begründung zum Be-

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	Wenn man hiervon den Bereich Lärmschutz-/ Spiellandschaft nördlich der Julius-Springer- Schule mit seinen ca. 2.000 m² Nettospielflä- che abzieht, verbleibt ein Nettospielflächen- bedarf von 3.000 m², es müssen also knapp 5.000 m² realer Bruttofläche für Spielbereiche im Rahmen des anstehenden B-Planverfah- rens nachgewiesen werden. Da die Verortung dieser Bereiche erst nach der Entscheidung des Wettbewerbs "Der an- dere Park" erfolgen kann, wird vorgeschla- gen, nur die Funktionen als Sicherheit festzu- setzen, und zwar im Bereich des Parks bei der Kommandantur/Eddy-Haus sowie in Be- reich des Paradeplatzes.	bauungsplan auf die Ausschreibung zum Wettbewerb "Der andere Park" und den dort formulierten Anforderungen von Spielplatzflächen hingewiesen.
4.11	Die Definition von Anbindungen von Freiräumen der Campbell Barracks an die übergeordneten Freiraumstrukturen, die innere Erschließung mit Geh- und Radwegen, Charakter und Inhalte von Freiräumen und Parkanlagen, Aussagen zu Regenwasserversickerungskonzeptionen und so weiter können erst im Rahmen der Einarbeitung der Wettbewerbsergebnisse des Projekts "Grünes Band des Wissens" gemacht werden.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.

# 9.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Am 5. Oktober 2017 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Teilbebauungsplanes Bebauungsplan "Südstadt – Campbell Barracks" zu und beschloss die öffentliche Auslegung. Diese erfolgte zeitlich parallel mit der Behördenbeteiligung vom 26. Oktober 2017 bis 27. November 2017.

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.

## 10 Durchführung und Kosten

## 10.1 Grundbesitzverhältnisse

Der Besitzübergang der Flächen des Plangebietes erfolgte mit Ausnahme Fläche für die Polizei (rund 24.500 m²) auf die Stadt Heidelberg beziehungsweise ihrer 100%-Tochter am 1. Januar 2016. Die Stadt hat Flächen zur Umsetzung des wettbewerblichen Dialoges an die Investoren weiter veräußert.

### 10.2 Kosten

Die für die Erarbeitung von Gutachten aufgewendeten Kosten betragen circa 90.000 €

#### 11 Umweltbericht

Der zur 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 Quellenverzeichnis

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege: Denkmalwertgutachten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne, Campbell Barracks, Stand 22. Juli 2014

## 13 Verzeichnis der Gutachten

- 1 WSW & Partner: Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan Campbell Barracks, August 2017
- 2\_1 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks, August 2014
- 2\_2 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks /Mark-Twain-Village-West / Sickingenplatz, Mai 2017
- 2\_3 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks /Mark-Twain-Village-West / Sickingenplatz, Nachuntersuchung August 2017
- 3 bioplan: Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
- 4\_1 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014
- 4\_2 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
- 5 Eiling Ingenieure: M.T.V. Mark Twain Village Bestandserfassung 9. Juli / 29. August 2013
- 6 Eiling Ingenieure: M.T.V. Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, 15. Oktober 2013
- 7\_1 Eiling Ingenieure: Konversionsflächen in Heidelberg Mark-Twain-Village West / Campbell Barracks, Bestandserfassung, 28. Mai 2014
- 7\_2 Eiling Ingenieure: Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung Weitergehende Baumuntersuchung, 26. Mai 2014
- 8 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt: Bestandserfassung Bäume, 14.Juli 2017
- 9\_1 Hagelauer+Scheuerer: Geo- und abfalltechnisches Gutachten, Sickingenplatz Bereich ehemalige KiTa, 28.Februar 2015
- 9\_2 Hagelauer+Scheuerer: Untersuchungsbericht, hier: Paradeplatz Campbell Barracks, 30.April 2015
- 10 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks, 27. Oktober 2016
- 11 SCHWARZ Architektur: Gestaltungshandbuch Denkmal Campbell Barracks, November 2016
- 12 Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie: Stellungnahme zu Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung, Campbell Barracks, 19. Dezember 2016
- 13 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
- 14 HSG: Untersuchungsbericht zu Laufbahn, Paradeplatz und Kita, MTV Nord / Campell Barracks / Sickingenplatz; 30. April 2015
- LK Argus: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept, August 2017

123/123

- 16 Bullermann und Schneble: Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 25. Januar 2019
- 17 Spang.Fischer.Natschka: Oberflächenkonzept, 7. März 2018