

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0406/2019/BV**

Datum:  
03.12.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Südstadt Konversion  
Teil 1: Mark-Twain-Village Südost,,  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 20. Dezember 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	11.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- Der Gemeinderat beschließt, dass das bisher unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ geführte Bebauungsplanverfahren fortan mit dem Titel „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ weitergeführt wird.
- Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wird Bestandteil der Begründung.
- Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 03 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 15.11.2019 – gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung. Die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 15. November 2019 (Anlage 04 zur Drucksache) wird vom Gemeinderat gebilligt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• einmalig angefallene Kosten <b>Ergebnishaushalt</b>	Circa 27.000
<b>Einnahmen:</b>	
• einmalige angefallenen Einnahmen <b>Ergebnishaushalt</b>	keine
<b>Finanzierung:</b>	
• Deckung über den Teilhaushalt Amt für Liegenschaften und Konversion	Circa 27.000
<b>Folgekosten:</b>	
• kann nicht abgeschätzt werden	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Zum Bebauungsplanentwurf „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ mit örtlichen Bauvorschriften sind zur Offenlage sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch keine Stellungnahmen eingegangen, die eine erneute Offenlage erforderlich machen. Der Bebauungsplan kann nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Rechtskraft gebracht werden.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 11.12.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 11.12.2019:

### 4 **Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss** Beschlussvorlage 0406/2019/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine angezeigt.

Als Tischvorlage ist ein Sachantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen verteilt (siehe Anlage 11 zur Drucksache 0406/2019/BV):

PV- und Solarthermie-Anlagen sind zulässig unter der Voraussetzung, dass die Abflussreduzierung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt. Die Vegetationsschicht muss dabei eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen.

Stadträtin Dr. Röper begründet den Antrag ihrer Fraktion. Die Formulierung hinsichtlich der PV- und Solarthermie sei ihrer Meinung nach sehr vage. Wenn zum jetzigen Zeitpunkt eine neue Formulierung möglich sei, ohne den Satzungsbeschluss zu gefährden, bittet sie um Zustimmung.

Erster Bürgermeister Odszuck plädiert dafür, den Sachantrag als Arbeitsauftrag bei den Verhandlungen mit den Bauträgern aufzunehmen, um keine zeitliche Verzögerung beim Satzungsbeschluss zu erhalten. Weiter informiert er, es sei gängige Praxis, dass jeder so viel PV- beziehungsweise Solarthermie installieren dürfe, solange alle Belange der Niederschlagswasser- und Eingriffsausgleichsproblematik und der Dachbegrünung ausreichend gewürdigt werden.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Röper, Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadträtin Mirow, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Dr. Gradel

Folgende Punkte werden unter anderem angesprochen:

- Die Ausstattung mit einer Solaranlage sei wirtschaftlich sinnvoll.
- Es ist nicht ersichtlich, was gegen eine verbindliche Regelung spricht, grundsätzlich PV- und Solarthermie-Anlagen auf Dächern zu installieren.
- Wie viele Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, müssen für diesen Bebauungsplan gefällt werden?

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner informiert, die Themen Eingriffs-Ausgleichsregelungen, Versickerung und quartiersklimatische beziehungsweise lokalklimatische Situationen sowie erneuerbare Energien müssen mit bedacht und Kompromisse gefunden werden. Er sagt zu, grundsätzlich soll dort, wo möglich, PV- und Solarthermie zugelassen werden.

Weiter informiert er, so viele Bäume, wie gefällt werden, müssen auch wieder nachgepflanzt werden. Die genaue Zahl könne er jedoch ad hoc nicht nennen. Das reiche er nach.

Mit der Zusicherung, den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen als Arbeitsauftrag in den Verhandlungen mit den Bauträgern zu berücksichtigen und überall dort, wo es möglich ist, PV- und Solarthermie-Anlagen zuzulassen, wird die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung gestellt (Arbeitsauftrag fett).

### **Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat beschließt, dass das bisher unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ geführte Bebauungsplanverfahren fortan mit dem Titel „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ weitergeführt wird.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wird Bestandteil der Begründung.*
- *Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 03 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 15.11.2019 – gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung. Die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 15. November 2019 (Anlage 04 zur Drucksache) wird vom Gemeinderat gebilligt.*

### **Es ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

***Der Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Fraktion wird bei den Gesprächen mit den Bauträgern berücksichtigt. Überall dort, wo möglich, sind PV- und Solarthermie-Anlagen zuzulassen.***

***Die Anzahl der zu fällenden Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, wird nachgereicht.***

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

*Enthaltung 2*

## Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates:

**12      Bebauungsplan „Südstadt Konversion  
Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Beschlussvorlage 0406/2019/BV**

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Befangenheitsfrage. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Er informiert das Gremium über die um einen Arbeitsauftrag ergänzte Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses vom 11.12.2019 und stellt diese, da kein Diskussionsbedarf besteht, zur Abstimmung.

### **Beschluss des Gemeinderates:**

- *Der Gemeinderat beschließt, dass das bisher unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ geführte Bebauungsplanverfahren fortan mit dem Titel „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ weitergeführt wird.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wird Bestandteil der Begründung.*
- *Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 03 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 15.11.2019 – gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung. Die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 15. November 2019 (Anlage 04 zur Drucksache) wird vom Gemeinderat gebilligt.*

### **Es ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

**Der Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Fraktion (Anlage 11 zur Drucksache 0406/2019/BV) wird bei den Gesprächen mit den Bauträgern berücksichtigt. Überall dort, wo möglich, sind PV- und Solarthermie-Anlagen zuzulassen.**

**Die Anzahl der zu fällenden Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, wird nachgereicht.**

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner

Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Enthaltung 3*

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Umbenennung der Bebauungspläne Südstadt Konversion dient der Vereinfachung, der Klarstellung und dem Hinweis, dass es einen Aufstellungsbeschluss für die gesamte Konversionsfläche Südstadt gab, dann 4 einzelne Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurden beziehungsweise ein Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: MTV-Süd und MTV-West“ ist noch im Verfahren, die aber zusammen das Planungsrecht für die Konversionsfläche Südstadt bilden.

Mit dem Abzug der Amerikaner stehen in der Südstadt insgesamt zirka 44 Hektar Konversionsfläche zur Verfügung. Durch die Umnutzung und Umgestaltung der Militärfächen in zivile Nutzungen entstand ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch. Grundlage der Planungen zur gesamten Konversionsfläche Südstadt waren ein Nutzungskonzept und darauf aufbauend für die weiteren Vertiefungen der „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Der Masterplan mit Zielaussagen zur Entwicklung der Konversionsfläche einschließlich dem wohnungspolitischen Konzept für die Südstadt wurden vom Gemeinderat am 10. April 2014 beschlossen (siehe Drucksache 0057/2014/BV).

Die Überplanung der Konversionsfläche Südstadt mit Bebauungsplänen erfolgte schrittweise mit Teilbebauungsplänen. Der Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ wurde für den Bereich südöstlich der Römerstraße mit einer bestandsorientierten Entwicklung aufgestellt und als erster von vier Teilbebauungsplänen offengelegt.

### **2. Planungsinhalte**

Das zwischen der Römerstraße und Kirschgartenstraße sowie südlich der Rheinstraße (südlich der Chapel) und nördlich der Sickingenstraße gelegene Teilgebiet soll mit einer „bestandsorientierten Entwicklung“ umgenutzt werden. Ziel war es, die Bestandsgebäude und technische Infrastruktur für die weitere zivile Nutzung zu sanieren. Im Entwurf wurden die an der Kirschgartenstraße liegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Mietwohnungen im günstigen und mittleren Preissegment entsprechend des vom Gemeinderat beschlossenen wohnungspolitischen Konzeptes. Die an der Römerstraße liegenden Flächen wurden überwiegend als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hier wurden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um studentisches Wohnen, ein Ausbildungshaus sowie Büronutzung und eine Kindertagesstätte unterzubringen. Zudem wurde südlich der Rheinstraße (südlich der Chapel) eine nunmehr öffentlich zugängliche Grünfläche als Parkfläche mit paralleler Funktion als Versickerungsfläche festgesetzt.

Aufgehoben wird mit diesem Bebauungsplan der entsprechende Teil des Straßen- und Baufluchtenplans „Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“, der von diesem Bebauungsplan überlagert wird, damit keine widersprechenden Rechtsvorschriften vorliegen.

### **3. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" wurde am 14. März 2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Konversionsfläche Südstadt (Drucksache 0041/2013/BV).

Am 21.07.2014 bis 15.08.2014 erfolgte die frühzeitige öffentliche Auslegung und zeitgleich die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Am 18. Dezember 2014 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Teilbebauungsplanes Bebauungsplan „Südstadt – Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ zu und beschloss die öffentliche Auslegung (Drucksache 0322/2014/BV). Diese erfolgte zeitlich parallel mit der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 5. Februar 2015 bis 4. März 2015.

### **4. Stellungnahmen und Abwägung**

Von Seiten der Öffentlichkeit gab es eine Stellungnahme, bei der es im Wesentlichen darum ging, die Festsetzungen zu den Baufenstern zu konkretisieren.

Für den überwiegenden Teil der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Abwägungsbeschlüsse notwendig oder die Stellungnahmen können zur Kenntnis genommen werden. Nicht gefolgt wurden Stellungnahmen, die größere Eingriffe und Umbauten der Römerstraße und der zu sanierenden Bestandsbebauung nach sich gezogen hätten, weil dem Bebauungsplan der weitgehende Bestandserhalt zu Grunde liegt und das Ziel verfolgt wurde, wenig einzugreifen und das Verfahren zügig durchführen zu können. Die Anregungen sind planungsrechtlich nicht erforderlich, grundsätzlich aber auch nicht ausgeschlossen.

Die grundsätzlichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden nicht in Frage gestellt. Die Stellungnahmen werden in den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 02) behandelt.

### **5. Einbeziehung des Bezirksbeirats**

Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan über die gesamte Konversionsfläche Südstadt beteiligt (siehe Drucksache 0041/2013/BV).

Zu diesem Teilbebauungsplan wurde der Bezirksbeirat Südstadt zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes am 20. November 2014 beteiligt.

### **6. Weiteres Vorgehen**

Nach der Offenlage des Entwurfs unter der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung vorgenommen. Die städtebaulichen Grundzüge der Planungen sind hiervon nicht berührt. Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht. Nach Satzungsbeschluss wird die Begründung im Zuge der Ausfertigung fertig gestellt.

## 7. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu wirken. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in den nachfolgenden umsetzungsrelevanten Verfahren zu beteiligen.

### Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

#### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL5 SL6	+	<b>Ziel/e:</b> Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. <b>Begründung:</b> Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände in integrierter Lage.
WO1 WO2	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8 bis 10.000 Wohnungen mehr. Preiswerter Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt. <b>Begründung:</b> Durch die Konversion der früher für die Unterbringung von Angehörigen der US-Armee genutzten Liegenschaft entsteht in günstiger Lage durch die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes neuer preisgünstiger Wohnraum.
MO7	+	<b>Ziel/e:</b> „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. <b>Begründung:</b> Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich in integrierter Lage im Stadtteil Südstadt inmitten eines Gebiets mit guter ÖV-Erschließung.

#### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Stellungnahmen
02	Abwägungsvorschlag Stellungnahmen
03	Bebauungsplan Planzeichnung
04	Begründung Teil A
05	Begründung Teil B Umweltbericht
06	Konzeptplan, 2019
07	LK Argus: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept, August 2017, ergänzt 2018
08	Bullermann und Schneble: Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 25. Januar 2019
09	Spang.Fischer.Natschka: Oberflächenkonzept, 7 März 2018
10	IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
11	Sachantrag der Fraktion B´90/ Die Grünen vom 11.12.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversions- ausschusses am 11.12.2019</b>