

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0390/2019/BV**

Datum:  
02.12.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Südstadt Konversion Teil 2: Mark-  
Twain-Village Nord"**  
**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 laufende Bebauungsplanverfahren „Südstadt – Mark-Twain-Village – Nord“ mit dem Titel „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ weitergeführt wird.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch, § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ 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 2: Mark-Twain-Village Nord“ 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 310.000
<b>Einnahmen:</b>	
• einmalige angefallenen Einnahmen Ergebnishaushalt	keine
<b>Finanzierung:</b>	
• Deckung über den Teilhaushalt Amt für Liegenschaften und Konversion	Circa 310.000
<b>Folgekosten:</b>	
• Kann nicht abgeschätzt werden	

## **Zusammenfassung der Begründung:**

Zum Bebauungsplanentwurf „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften sind zur erneuten Offenlage sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch keine wesentlichen Stellungnahmen eingegangen, die eine weitere 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

### 5 **Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss** Beschlussvorlage 0390/2019/BV

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

Bei diesem Tagesordnungspunkt liegt der gleiche Sachantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vor (siehe Anlage 13 zur Drucksache 0390/2019/BV) wie beim vorherigen Tagesordnungspunkt 4 der gleichen Sitzung. Der Antrag wird als Tischvorlage verteilt.

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.

Man verständigt sich darauf, hier die gleiche Vorgehensweise anzuwenden, wie beim vorherigen beziehungsweise nachfolgenden Tagesordnungspunkt 6. Denn auch bei diesem liegt der gleiche Sachantrag vor.

Mit dem genannten Arbeitsauftrag, den Antrag der Grünen bei Gesprächen mit den Bauträgern zu berücksichtigen und überall dort, wo PV- beziehungsweise Solarthermie-Anlagen möglich sind, diese 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 laufende Bebauungsplanverfahren „Südstadt – Mark-Twain-Village – Nord“ mit dem Titel „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ weitergeführt wird.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch, § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ 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 2: Mark-Twain-Village Nord“ 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 zulässig.**

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

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

## Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019:

**13** **Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**  
Beschlussvorlage 0390/2019/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit, die nicht angezeigt wird.

Er verweist auf den Arbeitsauftrag aus dem Konversionsausschuss vom 11.12.2019.

Im kurzen Meinungs austausch werden die Baumfällungen in der Elsa-Brandström-Straße angesprochen. Hier müsse bei den nächsten Konversionsflächen mehr Sorgfalt angewandt werden.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner nimmt die Aussagen mit und ergänzt, grundsätzlich sollten Bäume, die im Bebauungsplan enthalten seien, geschützt werden. Eine Freigabe zum Fällen werde nicht gegeben, es sei denn, die Planungen sehen ein anderes Bau fenster vor.

Er stellt die Beschlussempfehlung ergänzt um den Arbeitsauftrag zur Abstimmung.

**Beschluss des Gemeinderates** (Arbeitsauftrag **fett** dargestellt):

- *Der Gemeinderat beschließt, dass das bisher unter der Bezeichnung laufende Bebauungsplanverfahren „Südstadt – Mark-Twain-Village – Nord“ mit dem Titel „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ weitergeführt wird.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch, § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ 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 2: Mark-Twain-Village Nord“ 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 13 zur Drucksache 0390/2019/BV) wird bei den Gesprächen mit den Bauträgern berücksichtigt. Überall dort, wo möglich, sind PV- und Solarthermie-Anlagen zulässig.**

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Enthaltung 2*

## **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. Mit dem zweiten Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ von vier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen werden die nördlichen Flächen der Konversionsfläche Südstadt beidseits der Römerstraße sowie im Umfeld der Rheinstraße überplant und neugestaltet. Die Bebauung umfasst eine Mischung aus dem teilweisen Erhalt der bestehenden Gebäude und der teilweisen Neubebauung von Wohngebäuden, einer Stadtteilmitte, eines Bürgerzentrums, einer Schule, mehrerer Kindertagesstätten und einer Lärmschutz- und Spiellandschaft.

### **2. Planungsinhalte**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ umschließt die nördlich der Rheinstraße liegenden Flächen bis zur Feuerbachstraße sowie die der Chapel südlich der Rheinstraße und das Baufeld für vier Wohngruppen nördlich der Eleonore-Sterling-Straße.

Als Grundlage ist in den Bebauungsplan der überarbeitete städtebauliche Entwurf, des aus der Mehrfachbeauftragung erfolgreich hervorgegangenen Entwurfes des Büros Teleinternetcafe mit TH Treibhaus (siehe Drucksache 0103/2015/BV), der für den nördlichen Teil der Konversionsfläche Südstadt entwickelt worden ist, eingeflossen. Während die Flächen östlich der Römerstraße planerisch durch den Bebauungsplan für eine Neubebauung vorbereitet werden, sollen die drei westlich der Römerstraße liegenden U-förmigen Baufelder mit Bestandsgebäuden baulich an der Römerstraße und an der Elsa-Brandström-Straße ergänzt werden, um angenehme Hofsituationen mit großzügigen Freiräumen zu schaffen und um dem Lärmschutz an der Römerstraße und an der Bahn gerecht zu werden. Auf der östlichen Seite der Römerstraße entstehen neue Blockstrukturen mit unterschiedlicher Größe und vorne zur Römerstraße geschlossen sind, zu den Seiten untergliedert werden und zur Kirschgartenstraße mit einer kleinteiligen Bebauung auf die bestehende Baustruktur Rücksicht nimmt.

Für die Bebauung wurden unterschiedliche Bauformen (Blöcke, Zeilen, Punkthäuser, Stadthäuser) vorgesehen um einen abwechslungsreichen Städtebau zu bilden, in Bezug auf die Bestandsbebauung wurde eine 3-4 geschossige Bebauung mit punktuellen Setzungen auf 5 Geschossen festgesetzt. Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes zu MTV-Nord wurden auch die Vorschläge für die privaten Freiflächen weiterentwickelt. So wurden die Ideen der „Stadtzimmer, Stadtgärten und Stadterrassen“ mit entsprechenden Gestaltungsvorschlägen konkretisiert (Anlage 07). Für die Dachflächen wurden Gründächer festgesetzt, um zusammen mit den Bäumen, den linearen Freiraumstrukturen entlang der Straßen, der Lärmschutz- und Spiellandschaft, des Schulhofes und der Gestaltung der privaten Freiflächen einen wichtigen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange einerseits zu leisten und zum anderen dazu beitragen soll, dass sich die Südstädter vor Ort wohl fühlen.

Hierfür werden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) mit Baufenstern um die Bestandsgebäude und für neu zu bauende Gebäude festgesetzt. Für die Freiflächengestaltung wurden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen festgesetzt. Konkretisierende Vorschläge machen der Gestaltungsleitfaden zu MTV-Nord (Anlage 07).

Entlang der Rheinstraße soll eine bisher in der Südstadt fehlende Stadtteilmitte entwickelt werden. Hierfür wird Baurecht für neue Baufelder mit unterschiedlichen Nutzungen geschaffen. Auf der nördlichen Seite der Rheinstraße wurden hierfür ein Kerngebiet festgesetzt, um einen Nahversorger, Läden, Gastronomie, eine Pflegeeinrichtung und weitere Nutzungen, die eine Stadtteilmitte ergänzen, zu ermöglichen. Vor den Gebäuden sind breite öffentliche Flächen als sogenannte „Parkterrasse“ gegenüber dem Bürgerpark festgesetzt, damit hier Aufenthaltsraum für öffentlichkeitswirksame Nutzungen, öffentliche Vorflächen vor den Einrichtungen und ein lebendiges Gebiet durch das die Fußgänger bequem laufen können, entstehen kann. In den anschließenden Gebäudeteilen und ab dem ersten Obergeschoss sind Wohnnutzungen vorgesehen. Zur Bildung einer neuen Stadtteilmitte sollen ebenfalls die soziokulturellen Nutzungen in der Chapel beitragen. Sie ist als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke festgesetzt und soll eine Einrichtung und Anlaufstelle für die Bürgerschaft, als Bürgerzentrum insbesondere für den Stadtteil sein. Die Freiflächengestaltung der Chapel ist Teil des Konzeptes für den Anderen Park und Teil der übergreifenden Freiflächengestaltung für die Konversionsfläche Südstadt.

Auf den festgesetzten Wohnbauflächen wird das wohnungspolitische Konzept für die Südstadt umgesetzt. Ermöglicht wird die Ausbildung eines differenzierten Angebotes unterschiedlicher Wohnungstypologien, das mit einer Vielfalt unterschiedlicher Marktsegmente auch dem Bedarf an preiswertem Wohnraum in Heidelberg und dem Ziel einer sozialen Durchmischung gerecht wird.

Dem Wunsch nach Erhöhung der Wohnbauflächen, wurde in der erneuten Offenlage der Bebauungsplanentwurf durch eine maßvolle Erhöhung der Gebäude an der westlichen Seite der Römerstraße und 2 der 3 Anbauten an der Elsa-Brandström-Straße in den Wohngebieten WA1.1 und WA1.2 von 4 auf 5 Geschosse entsprochen.

Im Bebauungsplan festgesetzt ist als schulische Gemeinbedarfsfläche das Gelände der ehemaligen amerikanischen Schule. Nach der Sanierung des Bestandsgebäudes wird sie mittlerweile bereits durch die Julius-Springer-Schule nachgenutzt. Mit der erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurde die Stellplatzfläche an der Schule neu geordnet und vergrößert, um die erforderlichen Stellplatzbedarf vorzusehen. Auch wurde im Rahmen des Planungsprozesses die Freiflächengestaltung der Schulhofflächen konzipiert.

Auf den hiervon nördlich anschließenden ehemaligen Freiflächen der US-Armee wird eine Lärmschutz- und Spiellandschaft mit zirka 2.800 Quadratmetern entstehen, die durch die topografische Ausgestaltung einer Spiellandschaft und in Ergänzung mit einer Lärmschutzwand längs der Bahnlinie den notwendigen Lärmschutz für die östlich angrenzende Wohnbebauung bildet und somit einen wesentlichen Beitrag zur Grün- und Freiflächengestaltung in MTV-Nord stellt.

Im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Baufelder für vier Wohngruppen vorgesehen. In Absprache mit den Wohngruppen sind die Baufenster um die Bestandsgebäude gelegt oder ermöglichen ein von den Wohngruppen geplantes Neubau ihrer gemeinschaftlich genutzten Wohngebäude. Wie bei den anderen Wohnbauflächen werden auch diese als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zwei Baufenster wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung redaktionell angepasst (Aufzüge und Rampen).

Das Plangebiet ist über die Römerstraße als Haupterschließungsstraße in das gesamtstädtische Verkehrsnetz eingebunden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden ausreichend dimensionierte Straßen mit Fuß- und Radwegen vorgesehen. Da die Bestandsstraßen teilweise den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden, wurden die Verkehrsflächen im Bebauungsplan mit den Straßenbreiten so wie sie zukünftig gestaltet werden sollen, festgesetzt, damit beidseits grün gestaltete und ausreichend dimensionierte Bewegungsräume für Fußgängerinnen, Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer eingerichtet werden können.

Die Erschließung des öffentlichen Nahverkehrs mit einer Buslinie erfolgt über die Rheinstraße, die im weiteren Verlauf über die John-Zenger-Straße an die Sickingenstraße anbindet, und Haltestellen in der Rheinstraße und vor dem Karlstorbahnhof haben wird.

Mit dem Bebauungsplan wird auch die innere Erschließung des Plangebietes gesichert. Während die in Ost-West-Richtung führenden Erschließungen östlich der Römerstraße neu geplant werden, bleibt das bestehende Straßennetz westlich der Römerstraße weitgehend erhalten, jedoch werden die Seitenbereiche der Straßen in der Regel verbeitert, um ausreichend dimensionierte Gehwege zu sichern. Die Konversionsfläche Südstadt mit dem Teilbereich Mark-Twain-Village Nord wird in das Radhauptwegenetz zwischen Rohrbach und dem Hauptbahnhof beziehungsweise der Innenstadt eingebunden. Für Fußgänger und Radfahrer wird es ein engmaschiges Wegenetz geben.

Während bei Neubauten Flächen für die Unterbringung von privaten Stellplätze in Tiefgaragen und ergänzend dazu auch oberirdisch festgesetzt sind, sind um die Bestandsgebäude mit ergänzenden Neubauten die Stellplätze ausschließlich oberirdisch auf den bereits vorhandenen Flächen dafür festgesetzt. Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend im öffentlichen Raum vorgesehen.

Da die Herstellung von Stellplätzen das Ziel von preiswertem Wohnraum konterkariert, wurde in den Wohngebieten WA1.1. und WA 1.2 eine Stellplatzreduzierung als örtliche Bauvorschrift nach Landesbauordnung in den Bebauungsplan festgesetzt. Für diese Baufelder an der Römerstraße müssen mindestens 70 % der im Regelfall erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Auf Wunsch der Wohngruppen wurden die Stellplätze auf 50% der im Regelfall erforderlichen Stellplätze reduziert.

Aufgehoben wird mit diesem Bebauungsplan der 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 23.07.2015 bis 28.08.2015 erfolgte die frühzeitige öffentliche Auslegung und zeitgleich die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Am 10. Dezember 2015 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Teilbebauungsplanes „Südstadt – Mark-Twain-Village – Nord“ zu und beschloss die öffentliche Auslegung (siehe Drucksache 0402/2015/BV). Diese erfolgte zeitlich parallel mit der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11. Januar 2016 bis 10. Februar 2016.

Am 1. Dezember 2016 beschloss der Gemeinderat die erneute öffentliche Auslegung der geänderten Planunterlagen (siehe Drucksache 0357/2016/BV). Die erneute Auslegung erfolgte parallel mit der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 2. Januar 2017 bis zum 3. Februar 2017.

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

Im Rahmen der Beteiligung 2016 wurden zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf insgesamt 45 Stellungnahmen von der Bürgerschaft und 31 von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, die teilweise ähnliche inhaltliche Themenstellungen hatten. Bei einem großen Themenblock ging es zum einem um die Bauvorhaben der Wohngebiete WA 3.1. und WA 3.2 und um Festsetzungen, die sich auf diese Baufenster beziehen.

In einem weiteren Themenblock ging es um die bauliche Dichte der Wohngebiete: während ein Teil der Stellungnahmen sich gegen eine Erhöhung der baulichen Dichte ausgesprochen hatten, gab es ebenfalls Stellungnahmen, die sich für eine Erhöhung der Wohnbauflächen, das heißt für eine höhere städtebauliche Dichte ausgesprochen haben. Thematisiert wurde auch die Anzahl der Geschosse des Nahversorgers an der Kirschgartenstraße, dem möglichen Verlust von Stellplätzen an der Kirschgartenstraße und der Verkehrs- und Lärmsituation in der Römer- und Rheinstraße. Da es innerhalb der Bürgerschaft unterschiedliche Zielvorstellungen zur Erhöhung und gleichzeitig eine Reduzierung der Wohnbauflächen gab, wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet sowie erneut öffentlich ausgelegt und beteiligt.

Für den überwiegenden Teil der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Abwägungsbeschlüsse notwendig, die Stellungnahmen können zur Kenntnis genommen oder ihnen kann gefolgt werden. Vorschlag der Verwaltung ist der Stellungnahme zur Änderung der Festsetzung von allgemeinen Verkehrsflächen in der Rheinstraße, Römerstraße und Roebingstraße in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung nicht zu folgen, da die Festsetzung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption des Verkehrs bezogen auf die Südstadt erfolgte und ein differenziertes Verkehrskonzept mit unterschiedlichen Funktionen vorsieht. Die Festsetzung als Verkehrsfläche steht der geforderten Ausgestaltung grundsätzlich nicht entgegen und der Bebauungsplan macht auch keine straßenverkehrsrechtlichen Vorgaben. Das Verkehrskonzept ist in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend beschrieben. Die städtische Ausbauplanung hat durch die allgemeiner gefasste Festsetzung als Verkehrsfläche einen größeren Gestaltungsrahmen.

Zum geänderten Bebauungsplanentwurf 2017, der erneut ausgelegt wurde, sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen (7 von Bürgerschaft; 12 von Behörden und sonstigen Trägern). Von Seiten der Öffentlichkeit wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zur Stellplatzreduktion und der Erhöhung der Gebäude an der Westseite der Römerstraße, zur geplanten Lage einer Kindertagesstätte und zur Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie abgegeben. Die Stellplatzreduktion ist auch Gegenstand einer Stellungnahme einer Behörde. Eine andere Stellungnahme setzt sich mit der Gebietsausweisung an der Rheinstraße auseinander. Dazu hat die Verwaltung einen Vorschlag zum Umgang mit den Stellungnahmen gemacht (Anlage 02). Ansonsten können die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen werden oder bedürfen keiner Abwägung. Zur Untersuchung der zukünftigen Verkehrssituation wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Anlage 08).

Die grundsätzlichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes werden nicht in Frage gestellt. Die Verwaltung hat einen Vorschlag zum Umgang mit den Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemacht und diese in 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 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes am 24. November 2015 sowie zur erneuten Offenlage am 10. November 2016 beteiligt.

## **6. weiteres Vorgehen**

Nach der erneuten 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	+	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 Armeegebiet in integrierter Lage. <b>Ziel/e:</b>
WO1 WO2	+	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. <b>Ziel/e:</b>
MO7 MO6	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr. <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	Teleinternetcafe und TH Treibhaus: Städtebaulicher Entwurf, 07.10.2016
07	Teleinternetcafe und TH Treibhaus: Gestaltungsleitfaden MTV-Nord, 19.07.2016
08	LK Argus: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept, August 2017, ergänzt 2018, 2019
09	Bullermann und Schneble: Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 25. Januar 2019
10	Spang.Fischer.Natschka: Oberflächenkonzept, 7 März 2018
11	IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
12	Andreas Till: Modellfotos, Stadtmodell, Stadtplanungsamt Heidelberg, 2017
13	Sachantrag der Fraktion B'90/ Die Grünen vom 11.12.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 11.12.2019</b>