

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0420/2020/BV

Datum:
21.01.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der
öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	04.02.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	10.03.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.03.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss und der Bezirksbeirat Südstadt empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.12.2020.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 15.12.2020 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 15.12.2020.*
- 4. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

Schutzgut	Thematischer Bezug
Tiere	Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken, Insekten
Pflanzen	Bestandsbäume, Baumpflanzungen, Sträucher, Baumschutzsatzung
Boden	Versickerung, Baugrund, Bodenuntersuchung, geowissenschaftlicher Naturschutz, Verfüllung
Wasser	Abwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser, Entwässerung, Rückhaltung, Niederschlagswasser, Dachbegrünung
Luft	Luftschadstoffimmissionen
Klima	Stadtklima, Dachbegrünung, Klimaschutz
Landschaft	Landschaftsbild, Freiraumgestaltung, Grünstrukturen
Biologische Vielfalt	Biotop- und Nutzungstypen, Biotopflächen, Artenschutz
Mensch	Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Spielplätze, Busverkehr, Erholung, Rad- und Fußwege, Stellplätze
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz, archäologisches Kulturdenkmal
Vermeidung Emissionen und Umgang mit Abfälle und Abwasser	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Schadstoffe von Verkehrsflächen, Verfüllung Sickingenplatz – ehemalige Kita
erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	Energiekonzept Konversion, 100% Klimaschutz
Landschaftspläne, sonstige Pläne	Wasserschutzgebiete, archäologisches Kulturdenkmal, Lärmaktionsplan, Stadtklimagutachten, Artenschutzplan

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• einmalige / laufende Kosten Ergebnishaushalt städtebauliche Entwürfe und Gestaltungsleitfäden	126.500
• einmalige / laufende Kosten Finanzhaushalt	
Finanzierung:	
• Deckung über Teilhaushalt Amt für Liegenschaften und Konversion	126.500
Folgekosten:	
• Kann nicht abgeschätzt werden	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ sollen für die letzten bisher unbeplanten Flächen des Konversionsgebietes Südstadt verbindliches Baurecht mit Schwerpunkt Wohnen geschaffen werden. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf Grundlage der Mehrfachbeauftragung und des Bebauungsplanvorentwurfes konkretisiert und soll nunmehr vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2018 die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung zur Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village (MTV) Sickingenstraße / West und Neubau Polizei zur Kenntnis genommen. Ferner stimmte der Gemeinderat der Vergabe an die beiden Büros Till Schweizer/co und Hähinig und Gemmeke zur Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe zu, die Grundlage dieses Teilbebauungsplan sind (Drucksache 0158/2018/BV). Sowohl die Aufgabenstellung als auch die Ergebnisse wurden auf Basis der Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung mit der Bürgerschaft beteiligt. Sie bildeten die Grundlage, um einen Bebauungsplan-Vorentwurf zu erarbeiten, zu denen die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im März/April 2019 Stellung nehmen konnten. Der Bebauungsplan wird mit dem Titel „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ weitergeführt.

2. Planungsinhalte

Der vom Gemeinderat im Frühjahr 2014 beschlossene Masterplan stellt konzeptionell die Grundlage der Planungen für die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd und den Flächen südlich der Stallungen dar. Der Masterplan sieht vor, die Flächen am Sickingenplatz (MTV-Süd) und von MTV-West einer Wohnbebauung und die südlich der Stallungen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Zum Masterplan wurde das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen. Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd werden komplett abgeräumt und einer Neubebauung zugeführt. Hier sollen Wohnungsangebote in Segmenten der Schwellenhaushalte und dem allgemeinen Markt entstehen. Geplant sind insgesamt rund 400 Wohneinheiten, die auch in der Mehrfachbeauftragung nachzuweisen waren. Die festgesetzten städtebaulichen Kennwerte tragen dazu bei, hier ein urbanes Umfeld mit einer städtebaulichen Atmosphäre zu schaffen.

Die Bebauung in MTV-West besteht aus drei Wohnquartieren bestehend aus einem Punkthaus und einer Zeile. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Die Baustruktur ist durchlässig gestaltet. Sie ermöglicht Durchblicke, Wegeverbindungen und Durchströmung zur freien Landschaft des "Kirchheimer Lochs" und zum Projekt "Der Andere Park", sowie einer Aufenthalts- und Treffpunkt in Gestalt eines Quartiersplatzes. In jedem Baufeld können zusätzlich zu den Privatgärten offene, grüne Gemeinschaftsflächen für die Hausgemeinschaft hergestellt werden. Die Geschossigkeit steigt von drei Geschossen zur Mitte auf bis zu fünf bis sechs Vollgeschosse an. Die Ausrichtung der Gebäude nimmt das rechtwinklig angeordnete System der bestehenden Gebäude auf und ermöglicht in der John-Zenger-Straße einen Platzbereich als Verbindung der Quartiere auszubilden. Im Erdgeschoss sind kleinere Gewerbeeinheiten und eine Kindertageseinrichtung angeordnet.

Die Neuordnung des Plangebietes MTV-Süd sieht drei Wohnhöfe mit einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung vor. Auch in diesem Quartier ist eine Kindertagesstätte integriert. Die neuen Wohnquartiere, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet, bilden eine straßenbegleitende Raumkante zur Sickingenstraße. Es entstehen geschützte, private Innenhofzonen in einem urbanen städtischen Kontext. Die Freifläche der Kindertageseinrichtung wird in die Innenhofsituation eingebunden. Fußwegeverbindungen vernetzen diese Hofsituationen untereinander. Durch eine differenzierte Höhenentwicklung mit unterschiedlichen Geschossigkeiten und Bebauungstiefen entsteht ein vielfältiges, architektonisch differenziertes Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypologien. Auch hier übernimmt der Platz in der John-Zenger-Straße wie in MTV-West die Funktion eines Umlenkpunktes der ansonsten geradlinig verlaufenden John-Zenger-Straße als zentrale Erschließungsachse.

Mit den Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Nutzung einer Kindertageseinrichtung sowie Bauflächen für gewerblich geprägten Nutzungen einer Neubebauung entlang der Billie-Holiday- und der John-Zenger-Straße ermöglicht.

Der motorisierte Individualverkehr wird über die Bestandsstraßen und die neu anzulegenden John-Zenger-Straße erschlossen, über die auch eine Buslinie geführt wird. Der Querschnitt der Sickingenstraße wird verbreitert, so dass zukünftig ausreichend Flächen für Fahrbahn, beidseitige Rad- und Fußwege und Parkstreifen vorhanden sind. Eine Radachse führt von der Brechtelstraße aus Rohrbach, über die Sickingenstraße, über einen Radweg auf die Adelheid-Steinmann-Straße in die John-Zenger-Straße.

In den Bebauungsplanentwurf sind weitergehend umweltbezogene Festsetzungen zum Umgang von Niederschlagswasser, Lärm, zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und zur Fassadenbegrünung sowie gestalterische Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden, Freiflächen und Werbeanlagen aufgenommen.

3. Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 14. März 2013 gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch beschlossen, für den Bereich "Mark-Twain-Village-Campbell Barracks" in der Südstadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet wurde aufgrund zeitlicher Entwicklung in Teilbereiche eingeteilt und mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten entwickelt. Der Bebauungsplan „Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ besteht aus zwei Teilflächen und überplant die verbliebenen, bisher planungsrechtlich nicht verbindlich gesicherten Flächen mit Wohngebieten.

Am 25. März 2019 fand im Mark-Twain-Center eine Erörterungsveranstaltung statt. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen vom 18. März 2019 bis einschließlich 12. April 2019 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg einzusehen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. März 2019 über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt und hatten bis zum 12. April 2019 Gelegenheit, eine Stellungnahme zu den Planungen abzugeben. Die Erörterung und der Umgang mit den Stellungnahmen können den Anlagen 04 und 05 entnommen werden.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan, der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung werden die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zeitlich parallel die Behörden um Stellungnahme gebeten.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan für die beiden Teilbereiche 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: +/- **Ziel/e:**

Drucksache:

0420/2020/BV

00317229.doc

...

(Codierung)	berührt:	
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf einem ehemaligen Militärgelände in integrierter städtebaulicher Lage.
		Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt
		Begründung: Die Flächen gehören zur Konversionsfläche Südstadt, auf denen das wohnungspolitische Konzepte umgesetzt wird. Hier sollen auch Neubauwohnungen im Segment Schwellenhaushalte entstehen.
		Ziel/e:
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
		Begründung: Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich in integrierter Lage im Stadtteil Südstadt inmitten eines Gebiets mit guter Erschließung durch den öffentlichen Personen Nahverkehr.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bebauungsplan – Entwurf vom 15.12.2020
02	Begründung – Entwurf vom 15.12.2020
03	Umweltbericht – Entwurf vom 15.12.2020
04	Erörterung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
05	Erörterung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden
06	MTV-West – städtebaulicher Entwurf, Plan
07	MTV-West – städtebaulicher Entwurf, Broschüre
08	MTV-West – Gestaltungsleitfaden
09	MTV-Süd – städtebaulicher Entwurf, Plan
10	MTV-Süd – städtebaulicher Entwurf, Broschüre
11	MTV-Süd – Gestaltungsleitfaden
12	Schalltechnisches Gutachten
13	Oberflächengestaltungskonzept Südstadt Konversionsflächen
14	Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden
15	Baumkonzept Straßenbäume Südstadt