

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 27/2022/BV

Datum:
17.03.2022

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-
Village West und Mark-Twain-Village Süd"
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	29.03.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Konversionsausschuss	27.04.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Südstadt empfiehlt der Konversionsausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. 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 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ (Anlage 2_2 zur Drucksache) abgegebenen Stellungnahmen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung (Anlage 2_1).

2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 1 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 24.02.2022 – 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 24.02.2022 (Anlagen 2_1 bis 2_5 zur Drucksache) wird vom Gemeinderat gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• einmalige / laufende Kosten Ergebnishaushalt	126.500
Finanzierung:	
• Teilhaushalt des Amtes für Finanzen, Liegenschaften und Konversion, Ergebnishaushalt	126.500
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Zum Bebauungsplanentwurf „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ 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.

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 28. Juni 2018 die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung zur Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village (MTV) West und Süd zur Kenntnis genommen. (Drucksache 0158/2018/BV). Die Bürgerschaft wurde an der Aufgabenstellung und den Ergebnissen der Mehrfachbeauftragung beteiligt. Die siegreichen Entwürfe der Mehrfachbeauftragung bilden die städtebauliche Grundlage des Bebauungsplanes. Die Offenlage und Behördenbeteiligung erfolgte im Juni/Juli 2021 (Drucksache 0420/2020/BV).

2. Planungsinhalte

Der vom Gemeinderat im Frühjahr 2014 beschlossene Masterplan stellt konzeptionell die Grundlage der Planungen dar. Der Masterplan sieht vor, die Flächen von MTV-West und MTV-Süd mit einer Wohnbebauung und die südlich der Stallungen mit einer gewerblichen Nutzung zu planen. Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd sind komplett abgeräumt und werden mit rund 400 Wohneinheiten in Segmenten der Schwellenhaushalte und dem allgemeinen Markt auf Grundlage des wohnungspolitischen Konzepts neugebaut. Die städtebaulichen Kennwerte tragen dazu bei, hier ein urbanes Quartier zu schaffen.

Die Bebauung in MTV-West besteht aus drei Wohnquartieren jeweils mit einem Punkthaus und einer Zeile. Die Ausrichtung der Gebäude nimmt das rechtwinklig angeordnete System der Bestandsbebauung auf. Die Geschossigkeit steigt von drei Geschossen auf bis zu fünf bis sechs Vollgeschosse zum Platz hin an. Die Neuordnung des Plangebietes MTV-Süd sieht drei Wohnhöfe mit einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung vor. Es entstehen geschützte, private Innenhofbereiche in einem urbanen städtischen Quartier. Die Bauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In beiden Gebieten werden Kindertagesstätten in die Bebauung integriert. Mit den Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Nutzung einer Kindertageseinrichtung sowie Bauflächen für eine gewerblich genutzte Neubebauung entlang der Billie-Holiday- und der John-Zenger-Straße ermöglicht. In MTV-West und MTV-Süd gibt es in der John-Zenger-Straße jeweils einen Platzbereich, der durch die städtebauliche Anordnung der Gebäude den Verkehr umlenkt und mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss die angrenzenden Platzflächen beleben soll. Über die ansonsten geradlinig verlaufende John-Zenger-Straße wird neben dem Kraftfahrzeug- und Radverkehr auch eine Buslinie geführt. Die privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Der Stellplatzschlüssel ist auf 0,7 reduziert. Als Ausgleichsmaßnahmen sind insbesondere die Begrünung von Freiflächen, die Anlage von Retentionsflächen und Solaranlagen auf dem Dach vorgesehen.

3. Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 14. März 2013 beschlossen, für den Bereich "Mark-Twain-Village-Campbell Barracks" in der Südstadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet wurde aufgrund etappenweiser Entwicklung und unterschiedlicher inhaltlicher Schwerpunkte in Teilbereiche eingeteilt. Der Bebauungsplan „Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ besteht aus zwei Teilflächen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 18. März 2019 bis 12. April 2019. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14. März 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bis zum 12. April 2019 aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 24. Juni 2021 bis einschließlich 26. Juli

2021 öffentlich aus. Die Behördenbeteiligung erfolgte zeitlich parallel mit Schreiben vom 21. Juni 2021 bis zum 26. Juli 2021.

4. Stellungnahmen und Abwägung

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf insgesamt vier Stellungnahmen ein. Den Stellungnahmen zur Änderung des Baufensters, zur Solarnutzung auf den Dachflächen und der Verlegung der Tiefgarageneinfahrt wurde gefolgt. Der Stellplatzschlüssel wird auf 0,7 reduziert und mit zusätzlichen Fahrradstellplätzen kompensiert. Den Stellungnahmen zu der zu geringen Geschossflächen- und Grundflächenzahl, zur Lage von Müllstandorten und zu baulichen Vorbereitungen zur Solarnutzung wurde nicht gefolgt. Für den überwiegenden Teil der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Abwägungsbeschlüsse notwendig, die Stellungnahmen können zur Kenntnis genommen oder ihnen kann gefolgt werden. Nicht gefolgt und abgewogen wurden Stellungnahmen zur nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der Änderung der Baumvorschlagsliste und dem Verzicht der Pflanzung von Hecken. Die grundsätzlichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden nicht in Frage gestellt. Die Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden in den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 2_2 bis 2_4) behandelt.

5. Einbeziehung des Bezirksbeirats

Der Bezirksbeirat Südstadt wurde zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (Drucksache 0041/2013/BV) und zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 4. Februar 2021 beteiligt (Drucksache 0420/2020/BV).

6. weiteres Vorgehen

Entsprechend den Abwägungsvorschlägen werden 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.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan für die beiden Teilbereiche bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne jedoch unmittelbar auf die 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:
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.
WO1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	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.
MO7	+	„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	1_Bebauungsplan_Plan

Drucksache:

0027/2022/BV

00334591.doc

...

02	2_1_Begründung
03	2_2_Abwägung
04	2_3_Öffentlichkeit_Stellungnahmen_Sammelmappe - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
05	2_4_Öffentlichkeit_Stellungnahmen_Sammelmappe - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
06	2_5_Umweltbericht - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
07	3_1_MTV-West_städtebaulicher_Entwurf - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
08	3_2_MTV-West_Gestaltungsleitfaden - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
09	4_1_MTV-Süd_städtebaulicher_Entwurf - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
10	4_2_MTV-Süd_Gestaltungsleitfaden - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
11	5_schalltechnisches_Gutachten_2020 - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
12	6_Regenwasserbewirtschaftungskonzept_Südstadt_2019 - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
13	7_Konzept_Straßenbäume_Südstadt - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
14	8_Erschließung_Parkraumkonzept_2017 - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
15	9_Oberflächenkonzept_Südstadt_2018 - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -