

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche
Bauvorschriften

**Südstadt Konversion Teil 4:
"Mark-Twain-Village West und
Mark-Twain-Village Süd"**

Nr. 61.32.05.03.06

Begründung Teil A Städtebauliche Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Fassung vom 24.02.2022

Bearbeitung

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

Silke Klein
Andreas Menker

Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss 24.Februar 2022

Teil A**Städtebauliche Begründung****Inhaltsverzeichnis**

1	Erfordernis der Planaufstellung	7
1.1	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	7
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	10
1.4	Planverfahren	12
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen.....	12
2.1	Einheitlicher Regionalplan.....	12
2.2	Flächennutzungsplan.....	13
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	14
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015).....	14
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO)	15
3.3	Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt	16
3.4	Programm Nationale Projekte des Städtebaus.....	17
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten.....	18
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	18
4.2	Freiflächenstrukturkonzept.....	18
4.3	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	18
4.4	Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept zur Konversionsfläche Südstadt.....	19
4.5	Baugrund	19
4.6	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030	19
4.7	Wirtschaftsflächenkonzept.....	20
4.8	Nahversorgungskonzept für Heidelberg	20
4.9	Klima	21
4.10	Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet Südstadt.....	21
5	Bestandsaufnahme.....	22
5.1	Eigentumsverhältnisse	22
5.2	Nutzung und baulicher Bestand	22
5.3	Erschließung	23
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr	23
5.3.2	Rad- und Fußverkehr	24

5.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	25
5.3.4	Stellplätze.....	26
5.4	Freiflächen.....	26
5.5	Ver- und Entsorgung.....	27
5.5.1	Strom.....	27
5.5.2	Fernwärme.....	28
5.5.3	Wasser.....	28
5.5.4	Abwasser.....	28
5.5.5	Straßen.....	29
5.5.6	Telekommunikationsleitungen.....	30
5.5.7	Nachrichtenkabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	30
5.6	Denkmalschutz	30
5.6.1	Bauliches Kulturdenkmal	30
5.6.2	Archäologisches Kulturdenkmal.....	31
5.7	Altlasten, Kampfmittel und vorhandene Auffüllflächen	32
5.7.1	Altlasten, Abfallflächen, Grundwasser	32
5.7.2	Kampfmittel.....	32
5.7.3	Vorhandene Auffüllflächen	33
5.8	Schutzgebiete Hochwasser und Störfallbetriebe	34
6	Städtebauliche Planungskonzeption.....	34
6.1	Städtebauliche Konzeption.....	34
6.2	Wohnungspolitisches Konzept.....	35
6.3	Handlungsprogramm Wohnen Heidelberg.....	35
6.4	Mehrfachbeauftragung	36
6.5	Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe	38
6.5.1	Erschließungskonzept MIV.....	44
6.5.2	Rad- und Fußverkehr	45
6.5.3	Öffentlicher Personenverkehr	45
6.5.4	Stellplätze.....	45
6.5.5	Mobilitätsstationen	46
6.6	Grünflächen- und Freiflächen	46
6.6.1	Kinderspielplätze.....	47
6.6.2	Bäume	47
7	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange.....	48

7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	48
7.1.1	Immissionen / Lärm.....	48
8	Begründung der Festsetzungen.....	49
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	49
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	49
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	51
8.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen.....	54
8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	55
8.1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	56
8.1.6	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	57
8.1.7	Versorgungsflächen.....	58
8.1.8	Private Grünflächen	58
8.1.9	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	58
8.1.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	60
8.1.11	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden.....	61
8.1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	61
8.1.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	64
8.2	Nachrichtliche Übernahme	68
8.3	Hinweise	69
8.3.1	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden.....	69
8.3.2	Bodenschutz	69
8.3.3	Grundwasser	70
8.3.4	Energie	70
8.3.5	Artenschutz.....	71
8.3.6	Wohnungspolitisches Konzept	71
8.3.7	Glascontainer	71
8.3.8	Bestehende Bebauungspläne.....	71
8.3.9	Leitungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg	72
8.4	Örtliche Bauvorschriften.....	72
8.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	72

8.4.2	Anforderungen an Werbeanlagen	73
8.4.3	Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe	74
8.4.4	Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade.....	74
8.4.5	Freistehende Werbeanlagen.....	75
8.4.6	Großflächige Werbung	75
8.4.7	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	76
8.4.8	Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen.....	77
9	Umweltbericht.....	79
10	Verfahren	79
10.1	Aufstellungsbeschluss	79
10.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	80
10.2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	80
10.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	80
10.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	80
10.3.1	Auslegung - Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	80
10.3.2	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	80
10.4	Satzungsbeschluss	81
11	Durchführung und Kosten	81
11.1	Grundbesitzverhältnisse.....	81
11.2	Kosten.....	81
12	Quellenverzeichnis.....	81
13	Verzeichnis der Gutachten	81
14	Abbildungsverzeichnis.....	82

Teil A

Städtebauliche Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan besteht aus den beiden Teilflächen: „Mark-Twain-Village West“ (MTV-West) und „Mark-Twain-Village – Süd“ (MTV-Süd). Zusätzlich wird in den Teilbereich MTV-Süd die Fläche südlich der Stallungen des Bebauungsplanes Campbell Barracks aufgenommen, da dort Änderungen erforderlich sind. Daher ist die Fläche nun nicht mehr im Teilbereich Campbell Barracks, sondern Mark-Twain-Village Süd.

Die rund 1,6 ha großen Teilfläche MTV-West besteht aus zwei Teilflächen westlich und östlich der John-Zenger-Straße. Westlich der John-Zenger-Straße standen die Gebäude eines ehemaligen Kindergartens, eines Verwaltungsbaus und auf den südlich der Eleonore-Sterling-Straße gelegenen Flächen ehemalige Werkhallen, die teilweise für Büronutzungen umgebaut wurden. Der Geltungsbereich der Teilfläche MTV-West wird im Westen begrenzt durch den ehemaligen Bahndamm mit dem heutigen Rad- und Fußweg und der Verlängerung der Roebingstraße beziehungsweise den Park im Osten, sowie im Norden teilweise durch die Eleonore-Sterling - und im Süden durch die Emil-Gumbel-Straße beziehungsweise dem geplanten Parkhaus auf den Campbell Barracks.

Auf der rund 2,6 ha großen Teilfläche MTV-Süd standen vier in U-Form angeordnete viergeschossige Wohngebäude sowie östlich davon ein eingeschossiger Gebäudekomplex, das zuletzt von der US-Armee als Bibliothek genutzt wurde. Der Geltungsbereich der Teilfläche MTV-Süd wird im Westen begrenzt durch die Straße „Am Bosseldorn“, im Norden durch die Billie-Holiday-Straße und die Grenze zwischen den ehemaligen Campbell Barracks und der Wohngebietsfläche der US-Armee am Sickingenplatz, im Osten durch das bestehende mehrgeschossige Wohngebäude an der Römerstraße und im Süden durch die Sickingenstraße.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Südstadt gehörte zum Zeitpunkt des Abzuges der US-Armee mit rund 4.500 Einwohnern zu den bevölkerungskleinsten Stadtteilen in Heidelberg. Innerhalb des Stadtgebietes grenzt die Südstadt im Norden an den Stadtteil 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 bisher kein Stadtteilzentrum. Mit der Umsetzung der Konversionsplanungen soll im Bereich der Rheinstraße / Römerstraße ein solches entwickelt werden.

Die letzten Teilbereiche der Konversionsflächen Mark-Twain-Village / Campbell Barracks wurden im Dezember 2013 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 dar. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2013 das Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen. Konzeptionell sind die Flächen für MTV-West und MTV-Süd als Wohnbauflächen vorgesehen. Die ehemalige Bibliothek am Sickingenplatz sowie der Kindergarten in MTV-West sollen in dem Konzept durch eine soziale/kulturelle Einrichtung nachgenutzt werden.

Der auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes weiter durchgearbeitete Masterplan Südstadt wurde am 10.04.2014 vom Gemeinderat beschlossen. Mit dem Beschluss des Masterplans wurde die Basis geschaffen, um Teile des Bestandes möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nach- und umnutzen zu können und weiterführende Planungsschritte für die Neuordnung der Flächen durchzuführen.

Bestandteil des Masterplans Südstadt ist das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsfläche Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie ‚Wohnen‘ für die Konversionsfläche Südstadt in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden. Das wohnungspolitische Konzept quantifiziert den Anteil der Wohnungseinheiten in den unterschiedlichen Preissegmenten, um eine sozial ausgewogene Entwicklung auf der Konversionsfläche Südstadt zu ermöglichen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem preisgünstigen Wohnungsangebot zu erreichen. Die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co.KG haben sich verpflichtet, das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Hierzu gehören auch die Teilbereiche MTV-Süd und MTV-West.

Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ aufgenommen. In einem Wettbewerbsverfahren wurde ein Gesamtkonzept unter dem Titel „Der andere Park“ entwickelt werden, das die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park einbezieht. Aus der ersten Stufe des Wettbewerbs in Form eines Ideenwettbewerbs haben sieben Büros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ihr Entwürfe konkretisiert. Mit den ersten beiden Preisträgern wurden Vergabegespräche geführt. Der erste Preisträger (Studio Vulkan) erhielt den Zuschlag zur Umsetzung seines Entwurfs. Die Fläche MTV-West grenzt im Osten unmittelbar an die Wettbewerbsfläche der Parkerweiterungsfläche des ehemaligen Check-Points an.

Für die beiden Teilbereiche MTV-Süd und MTV-West wurde im Winter/Frühjahr 2017/2018 eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Fünf Büros haben sich an dem Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Wettbewerbe (RPW

2013) beteiligt. Das übergeordnete Ziel der Mehrfachbeauftragung war, für die beiden Teilbereiche ein städtebauliches Konzept zu erhalten, das Aussagen zur Bebauung, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes macht. Der Gemeinderat ist der Empfehlung der Wettbewerbsjury gefolgt, für den Teilbereich MTV-West die Arbeit des Büros Till Schweitzer und für den Teilbereich MTV-Süd die Arbeit des Tübinger Büros Hähmig – Gemmeke mit ihren jeweiligen unterschiedlichen Konzepten zur Weiterbearbeitung zu beauftragen. Die überarbeiteten Entwürfe bilden die städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplanentwurf. Zwischen der Billie-Holiday-Straße und der Teilfläche MTV-Süd liegenden rund 0,6 ha großen Gewerbefläche wurden zwei Bestandsgebäude saniert, anstelle der ursprünglichen Planungsabsicht (ehemals Bebauungsplan Campbell Barracks), die Fläche komplett neu zu bebauen. Die restlichen Gebäude dieser Fläche wurden wie geplant abgerissen. Die Fläche wird mit dem ursprünglichen Nutzungszweck eines eingeschränkten Gewerbegebietes in den Teilbereich MTV-Süd aufgenommen. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 und 1 a 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 für eine zivile Nachnutzung in Anspruch genommen. Die Ausweisung notwendiger Siedlungsflächen in den Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Belange 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,
- Angepasste Maßnahmen an den Klimaschutz.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb drei rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Straßen- und Baufluchtenplan „Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“, Rechtskraft vom 06.04.1950
- Bebauungsplan „Bosseldorn, Teil II“, Rechtskraft 23.09.1966
- Bebauungsplan „Sickingenstraße“, Rechtskraft vom 13.06.1969

Die Flächen des Straßen- und Baufluchtenplanes „Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“ und der Bebauungspläne „Sickingenstraße“ und „Bosseldorn, Teil II“, die durch Flächen des Bebauungsplanentwurfs MTV-Süd überlagert werden, werden durch diesen geändert und ersetzt. Die aus dem Straßen- und Baufluchtenplan sowie den Bebauungsplänen abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.

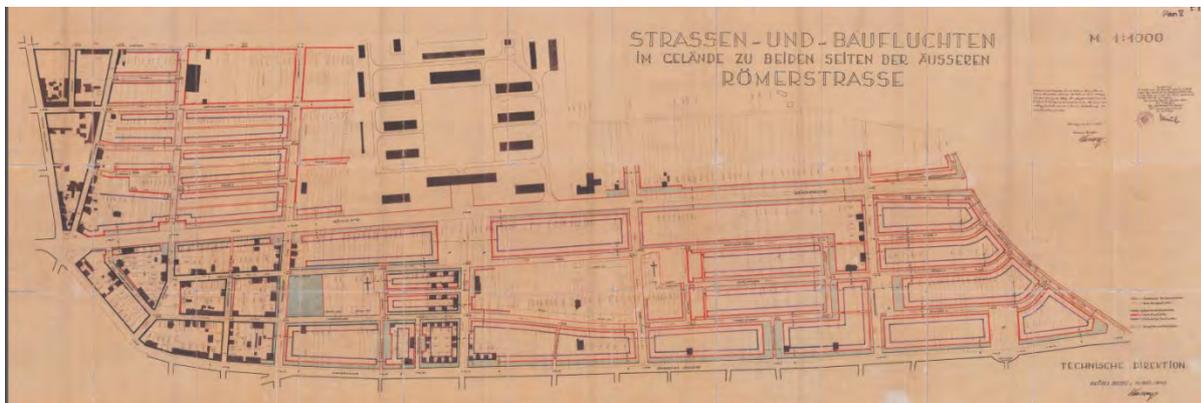


Abbildung 1: Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan mit Rechtskraft vom 06.04.1950

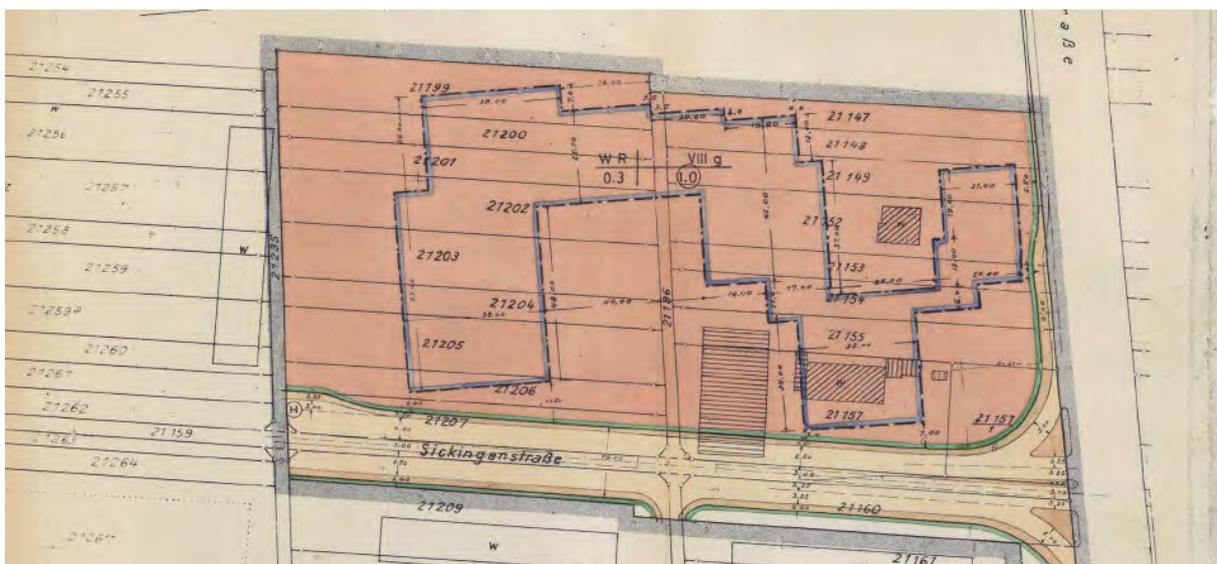


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Bosseldorn, Teil II“ mit Rechtskraft vom 23.09.1966

1.4 Planverfahren

Durch die anstehende Umnutzung der ehemaligen Militärfächen 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 14.03.2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst.

Die Weiterführung des Planverfahrens erfolgt für die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd, ergänzt mit den Flächen südlich der Stallungen, in einem gemeinsamen qualifizierten Bebauungsplan für die in Kapitel 1.1 beschriebenen zwei Teil-Geltungsgebiete.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Einheitlicher Regionalplan

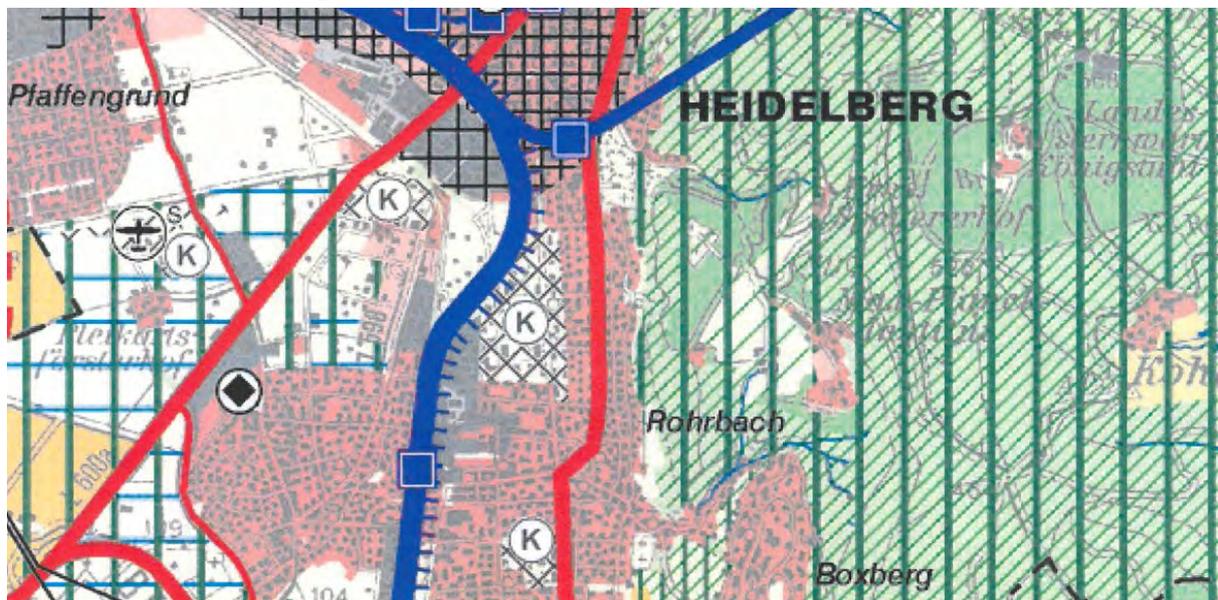


Abbildung 4: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand Rechtskraft vom 15.12.2014

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 wohnbauliche Nachnutzung der Teilflächen MTV-Süd und MTV-West entspricht dem vorrangigen raumordnerischen Ziel der Innenentwicklung. Die Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Einheitlichen Regionalplans stellt die Konversionsfläche Südstadt als bestehende Siedlungsfläche dar. Das Nutzungskonzept und der Masterplan Südstadt haben das Ziel der Innenentwicklung konkretisierend bestätigt. Die Fläche südlich der Stallungen

vollzieht lediglich einen Teilerhalt von Gebäude statt einer gesamten Neubebauung der Fläche nach und wurde im Teilbebauungsplanentwurf „Südstadt – Campbell Barracks“ erläutert.

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.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Mark-Twain-Village wurde von zuständigen Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim am 25. März 2019 abgeschlossen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die bisher als Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ für den Teilbereich MTV-West als Wohnbaufläche und die Fläche südlich der Stallungen nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 5). Der Teilbereich MTV-Süd war bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dem Planverfahren wurde die Umnutzung einer Innenentwicklungsfläche planungsrechtlich vorbereitet. Es müssen keine neuen Siedlungsflächen am Siedlungsrand oder im Außenbereich ausgewiesen werden. Die brachliegende militärische Konversionsfläche kann einer hochwertigen baulichen Nutzung zugeführt und nachhaltig gesichert werden.

Der Landschaftsplan vom August 1999 stellt als ökologischer Fachbeitrag die Flächen des Plangebietes als Siedlungs- beziehungsweise Bauflächen dar. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Landschaftsplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konfliktfrei.

Der Bebauungsplan wird aus den geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

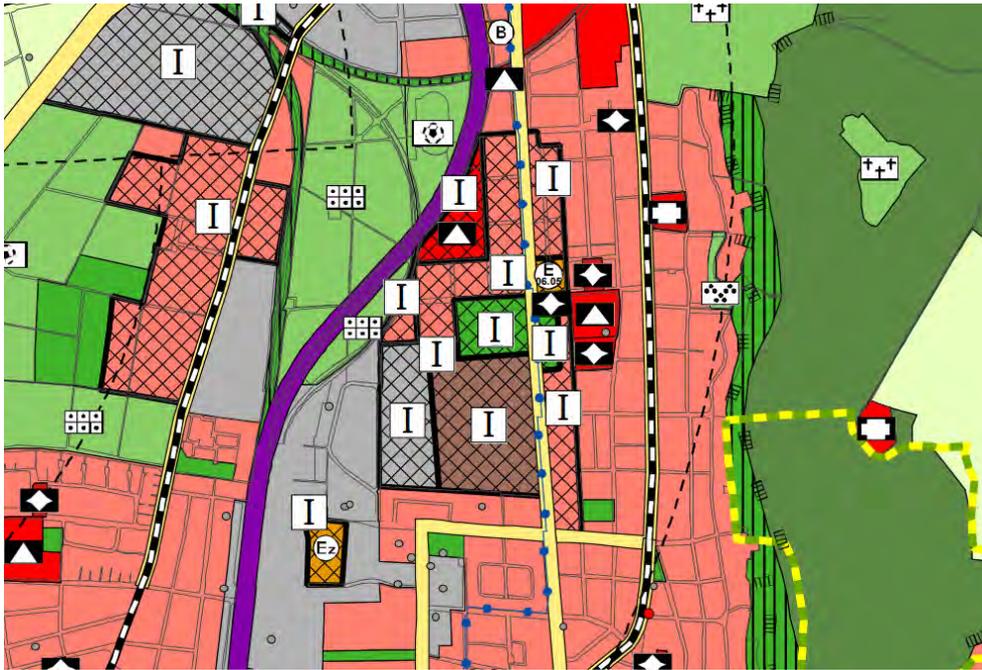


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Stand 25.03.2019

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.

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 entsteht. 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 Immissionschutz 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 6: Auszug Modell räumliche Ordnung

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

Der Gemeinderat wurde Ende 2018 darüber informiert, die Aussagen des MRO zu überprüfen und das MRO fortgeschrieben wird, um auf künftige Anforderungen in der Stadtentwicklung reagieren zu können und eine nachhaltige gesamtstädtische Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung zu erzielen.

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 beschlossenen 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 ist formuliert, die vorhandenen, lediglich aneinander gereihten Nutzungszonen funktional und gestalterisch besser zu verknüpfen. Als erhebliche Zäsur wurden einerseits die großen Flächen des NATO-Hauptquartiers und die amerikanischen Wohngebiete gesehen. Andererseits wurde bei einer möglichen Verla-

gerung 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 Teilflächen MTV-West und MTV-Süd 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 in das Förderprogramm aufgenommen. Förderzeitraum sind die Jahre 2016 bis 2020. Das Projekt wurde zwischenzeitlich in „Der Andere Park“ umbenannt.

Mit dem Projekt „Der Andere Park“ soll ein belebter Ort der Begegnung im Stadtteil geschaffen werden. Der „Der Andere Park“ mit seinen Freiflächen soll dabei als identitätsstiftender und attraktiver Freiraum neuen Typs die Campbell Barracks erschließen sowie öffentliche und private Einrichtungen der Wissensproduktion und -vermittlung miteinander verknüpfen. Die Flächen MTV-West und MTV-Süd gehören nicht zum Bearbeitungsbereich des Projektes, jedoch grenzt der Teilbereich MTV-West im Osten unmittelbar an den Park an. Der ehemalige Check-Point soll zu einer Spiellandschaft für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche mit unterschiedlichen Themenwelten umgestaltet werden. Der Umbau des Check-Points gehört zum 1. Bauabschnitt des „Anderen Parks“ und soll 2021 abgeschlossen sein.



Abbildung 7: Auszug Entwurf Studio Vulkan, Zürich „Der Andere Park“ mit Geltungsbereich Bebauungsplan MTV-West (gelb)

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. In der Bestandsaufnahme werden die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd mit ihren Bestandsgebäuden als Gebiete in überwiegend offener Bauweise identifiziert. Die Freifläche um die U-förmige Bebauung am Sickingenplatz ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die beiden Gebiete werden hinsichtlich der Stadtgliederung in Abgrenzung zur Innenstadt und inneren Stadt zur äußeren Stadt gezählt. Der "Städtebaulicher Leitplan" enthält für die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd neben einer Bestätigung des Bestandes keine weitergehenden Zielaussagen.

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 Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd gehören zur bestehenden Siedlungsstruktur. Die Freifläche um die U-förmige Bebauung am Sickingenplatz ist als Parkanlage / Plätze dargestellt. Handlungsbedarf und Entwicklungspotentiale werden für die beiden Gebiete nicht gegeben. Das Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept schlägt keine durchzuführenden Projekte vor.

4.3 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 1994 mit seiner Fortschreibung 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".

Am 22. November 2018 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplans 2035. Er bildet die strategische Ausrichtung und den Rahmen für die zukünftige konkrete Verkehrsplanung in der gesamten Stadt bis 2035. Mit den fachlichen Arbeiten ist ein externes Fachbüro beauftragt. Der Gemeinderat hat am 7. April 2020 die Situationsanalyse zu Verkehr und Mobilität in Heidelberg als erstes Arbeitspaket zur Erstellung des Verkehrsentwicklungsplans zur Kenntnis genommen.

4.4 Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept zur Konversionsfläche Südstadt

In einem Konzept wurde die Erschließung der Konversionsfläche Südstadt für die Verkehrsarten des motorisierten Individualverkehrs (MIV), öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), Rad- und Fußverkehr aufgearbeitet und bewertet und eine Aktualisierung von Straßenquerschnitten und des Parkraumkonzepts vorgenommen (LK Argus, August 2017). Weiterführende Aussagen zum Konzept sind in den Kapitel 5.3 aufgenommen.

4.5 Baugrund

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

4.6 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030

Im Kontext der Konversion haben die Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) 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. Mit den allgemeinen Wohngebieten der beiden Teilgebiete dieses Bebauungsplanes werden in erster Linie Wohnbauflächen für den Bau neuer Wohngebäude festgesetzt.

4.7 Wirtschaftsflächenkonzept

Das Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Heidelberg vom Dezember 2012 geht auf die Konversionsflächen mit einem eigenen Kapitel ein. Neben dem Entwickeln modellhafter arbeitsplatznaher und familienfreundlicher Wohngebiete werden zugleich bei größeren Konversionsflächen auch Möglichkeiten für eine wohnortnahe gewerbliche Nutzung als Potenziale gesehen. Aufgrund ihrer Einbindung in die Siedlungsstruktur sind damit vielfach als Potenzialstandorte einer Entwicklung „urbaner“ Standorte zu klassifizieren. Der nördliche Bereich der Konversionsfläche Südstadt eignet sich vorrangig als Wohn- und Nahversorgungsstandort. Die urbane Lage lässt grundsätzlich verschiedene Nutzungskombinationen zu. Für den Teilbereich MTV-Süd wie für den Teilbereich MTV-West wird eine Wohnbebauung empfohlen. Die dazwischenliegenden Flächen der Campbell Barracks können zu einem Gewerbepark der zweiten Generation mit wohnumfeldverträglichen Unternehmen entwickelt werden. Auf der nördlichen Fläche des Teilgebietes MTV-Süd wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet zur Nachnutzung von Bestandsgebäuden und Neubauf Flächen für gewerbliche Einheiten festgesetzt.

4.8 Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Ergebnis der Bewertung der Nahversorgungssituation des 2012 erarbeiteten 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 einen Nahversorgungsbereich bilden. Chancen für die Ansiedlung eines funktionsfähigen und leistungsstarken Nahversorgungsangebots ergeben sich aus dem Nahversorgungskonzept 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 Vollversorgers 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. Vorgeschlagen wird ferner die Wiedereinführung des Südstädter 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 der Südstadt soll auf diesen an der Rheinstraße gelegenen Standort gelenkt werden.

4.9 Klima

Das aus dem Jahr 1995 stammende Klimagutachten der Stadt Heidelberg wurde 2015 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, ÖKOPLANA) fortgeschrieben.

Die heterogene Relief- und Flächennutzungsstruktur im Stadtgebiet von Heidelberg führt zu kleinräumig stark variierenden stadtklimatischen Verhältnissen. Die bioklimatisch / lufthygienische Situation der Stadt Heidelberg wird wesentlich durch regionale und lokale Luftzirkulationen wie beispielsweise Hang- und Talwinde, durch flurwindartige Luftaustauschbewegungen zwischen Freiräumen und Bebauung mitbestimmt. Zu den übergeordneten Luftaustauschbereichen gehört der in der Südstadt gelegene Bergfriedhof. Die Kaltluft kann weiter über die Kleingartenanlagen des „Kirchheimer Lochs“ in westliche Richtung ausströmen. Wie die anderen übergeordneten Luftaustauschbereiche ist ein Erhalt dieser bioklimatischen Strukturen anzustreben.

Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd gehören zum Wirkungsraum 4 des Stadtteils Südstadt. Sie liegen außerhalb von Wirkungsbereichen der lokal entstehenden Strömungssysteme. Die bebauten Flächen MTV-West und MTV-Süd werden als eine weniger günstige bioklimatische Situation beschrieben. Die Frischluft aus den östlichen Hangbereichen erreicht diesen Wirkungsraum nicht mehr. In den Planungshinweisen wird darauf hingewiesen, dass die Grünfläche am Sickingenplatz von hoher bioklimatischer Bedeutung ist. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Empfohlen wird den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei Eingriffen die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten.

4.10 Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet Südstadt

Für die Konversionsfläche Südstadt wurden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt und hierzu ein Bericht vorgelegt (NH | Projektstadt, Stand 01.10.2015). 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. Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Sickingenstraße liegen innerhalb des Sanierungsgebietes.

Als Sanierungsmaßnahmen sind unter anderem Planungs- und Steuerungsleistungen, Bau-, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen und die Gestaltung von Freiräumen genannt.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Konversionsfläche Südstadt ist nach dem Abzug der US-Armee in das Eigentum der BImA übergegangen.

Die beiden Plangebietsflächen MTV-West und MTV-Sickingenstraße wurden von der Stadt Heidelberg, einer 100%-Tochter der Stadt Heidelberg sowie einem Konsortium erworben, das sich verpflichtet hat, das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 01.01.2016. Im Zuge der Umsetzung der Planungen werden voraussichtlich Grundstücksanpassungen zwischen den drei genannten Eigentümern erforderlich werden. Im Eigentum der BImA verblieben ist eine an der Straße „Im Bosseldorn“ gelegenen rund 400 m² großen Fläche einer Relaisstation. Vier kleine Teilflächen an der John-Zenger-Straße befinden sich im Privatbesitz.

5.2 Nutzung und baulicher Bestand

Die vier viergeschossigen Wohngebäude in MTV-Süd, die ehemalige Bibliothek und das dreigeschossige Verwaltungsgebäude im MTV-West wurden Anfang der 50er Jahre im Zuge des Aufbaus der Mark-Twain-Village durch die US-Armee erstellt. Der 1985 errichtete Kindergarten in MTV-West ergänzte die sozialen Infrastruktureinrichtungen der US-Armee innerhalb des Kasernengeländes. Die südlich der Eleonore-Sterling-Straße gelegenen Flächen innerhalb des Bereiches MTV-West gehörten ursprünglich zur 1937 errichteten Großdeutschlandkaserne, die 1945 von der US-Armee übernommen wurde. Die nördlich der Stallungen stehenden Nebengebäude wurden im Laufe der Nutzungszeit zu Büro Zwecken umgenutzt. Teile der Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden wurden mit niedriggeschossigen Nebengebäuden und Bürogebäuden bebaut.

Der gesamte Gebäudebestand in den Wohngebieten MTV-Süd und MTV-West wurde abgebrochen. Die Flächen werden neu geordnet und mit einer Neubebauung versehen.

Im Gewerbegebiet wurden zwei Bestandsgebäude südlich der Billie-Holiday-Straße saniert, mit An- und Zwischenbauten ergänzt und als Kindertagesstätte umgenutzt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die mittig durch das Konversionsgebiet Südstadt 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. An die Römerstraße binden die Rhein-, Pearson- und Sickingenstraße an, mit ihnen sind die beiden Teilbereiche MTV-West und Sickingenstraße an die Römerstraße angeschlossen. Die Rhein- und die Emil-Gumbel-Straße werden über das ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende Entwicklungsband / John-Zenger-Straße miteinander verknüpft. Zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet Bosseldorn werden Verbindungsstraßen nördlich und südlich der Stallungen zwischen John-Zenger-Straße und Im Bosseldorn hergestellt. Hierzu gehört die Billie-Holiday-Straße südlich der Stallungen.

Zur Römerstraße und zur Konversionsfläche Südstadt liegt eine verkehrliche Untersuchung vor (PTV Transport Consult GmbH, 12/2013). Um das durch die Konversionsfläche zu erwartende Verkehrsaufkommen abschätzen zu können, wurde in einer Prognose von einer bestandsorientierten Entwicklung mit zusätzlichen ca. 1.350 Einwohnern sowie circa 1.400 Arbeitsplätzen ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitspuffers wurde ein Wert von ca. 5.400 Kfz-Fahrten/24h für die Gesamtkonversionsfläche Südstadt überschlägig ermittelt.

Im Konzept zur Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraum zur Konversionsfläche Südstadt (LK Argus, August 2017) sind die Sickingenstraße und das Entwicklungsband mit der John-Zenger-Straße als Sammel-/Quartierstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h dargestellt. Im Konzept sind auch die Straßenquerschnitte für die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd definiert. Die John-Zenger-Straße erhält wegen der Busführung im Standardquerschnitt eine 6,50 m breite Fahrbahn, zusätzlich beidseitige Stellplatzstreifen, Gehwege und einen Radweg.

Die geplanten straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätze reichen konzeptionell zur Deckung der Nachfrage aus öffentlichen Nutzungen bezogen auf die gesamte Konversionsfläche und unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Nutzung jederzeit zur Deckung des ermittelten Bedarfs der öffentlichen Nutzungen aus. Nur bei publikumsintensiver Nutzung des Paradeplatzes und gleichzeitiger Nutzung des Karlstorbahnhofs entsteht ein geringes Defizit. Vorgeschlagen wird, dieses Defizit durch private, öffentlich nutzbare Stellplätze des Parkhauses und untergenutzten Stellplätze der Praxishochschule in den Campbell Barracks auszugleichen. Für ein Parkraumkonzept werden zudem mehrere Maßnahmenempfehlungen ausgesprochen.

5.3.2 Rad- und Fußverkehr

Im Norden des Teilbereiches MTV-West 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 über die Straße „Im Bosseldorn“ zum Knotenpunkt Fabrikstraße / Sickingenstraße. Entlang der Römerstraße werden im Nebennetz Radwege angeboten.

Außerhalb des Entwicklungsbandes wird der Radverkehr innerhalb der Straßenverkehrsfläche geführt.

Im Konzept zur Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept zur Konversionsfläche Südstadt (LK Argus, August 2017) ist eine Radachse vorgesehen, die über das Entwicklungsband verlaufen soll. Für die Linienführung der Radachse im Bereich des Sickingenplatzes wurden verschiedene Varianten diskutiert

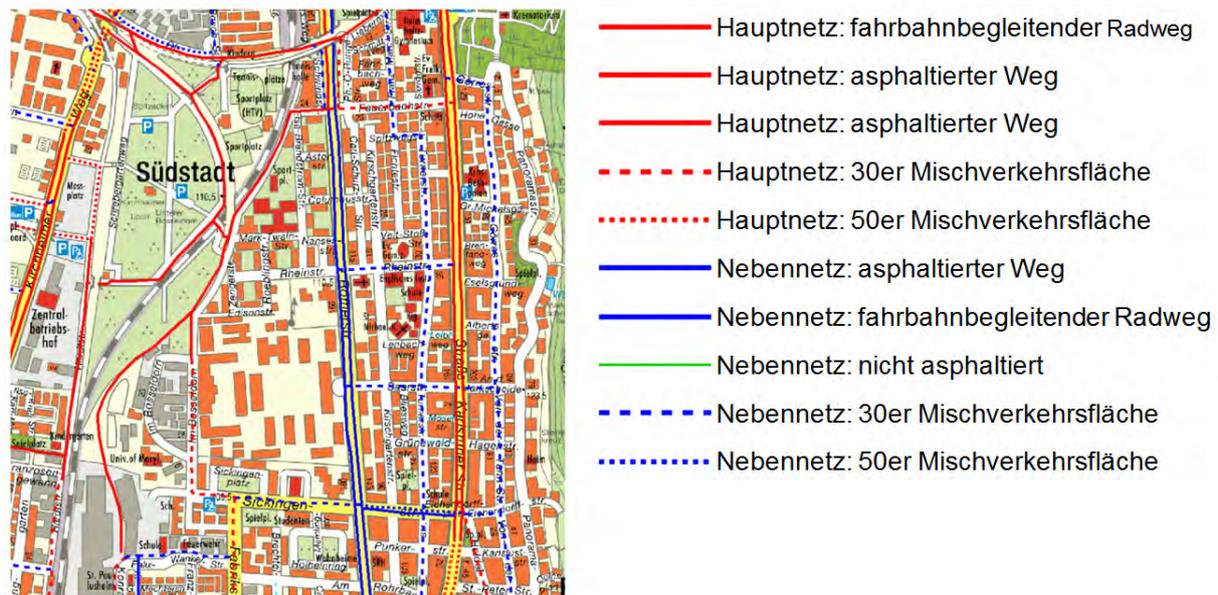


Abbildung 8: GTIS Stadt Heidelberg, Radverkehrsnetz Heidelberg, Stand 01/2018

Durch das von der US-Armee genutzte Kasernengelände führten keine öffentlich nutzbaren Fußwege. Fußgänger konnten die Kaserne allein über die Check-Points betreten und verlassen. Fußwege, teilweise in Kombination mit Radwegen gibt es außerhalb des Kasernengeländes an den Erschließungsstraßen.

Mit der Umsetzung der Konversionsbebauungspläne zur Südstadt wird das Gebiet auch für Fußgänger auf kurzen Wegeverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West-Richtung durchlässig gemacht. Neben eigenständigen Fuß- und Radwegen insbesondere im Bereich des Paradeplatzes und innerhalb der Quartiere werden Fuß- und Radwege Teil der Erschließungsstraßen sein.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Konversionsgebiet Südstadt ist derzeit über verschiedene Buslinien und die über die Rohrbacher Straße verlaufenden Straßenbahnlinien erschlossen (siehe Abbildung 9). Die Linien sind überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgelegt. Die Buslinien 28 und 29 fahren zu Normalverkehrszeiten an Werktagen im 20-Minuten-Takt. An Sonntagen im 20- bzw. 30-Minutentakt. Zusätzlich verkehren regionale Buslinien über die Römerstraße.

Im Konzept zur „Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept“ zur Konversionsfläche Südstadt (LK Argus, August 2017) ist vorgesehen, die Buslinie 29 im 20-Minuten-Takt über das Entwicklungsband zu führen. Nach erfolgter Variantendiskussion im Rahmen des Masterplans Südstadt wurden die Ergebnisse in diesem Konzept fortgeschrieben und konkretisiert. Damit ist die Konversionsfläche Südstadt durch ÖPNV-Angebote im Radius von 300 m ausreichend bedient (siehe Vorgaben Nahverkehrsplan Stadt Heidelberg im Zuge der Bereitstellung einer ausreichenden ÖPNV-Bedienung). Wichtig ist dabei, dass die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd, die unmittelbar am Entwicklungsband / John-Zenger-Straße liegen, dann durch die Buslinie 29 erschlossen werden. In Kapitel 6.6.3 und in der Anlage werden die Grundlagen für die weiterführende Verkehrsplanung (zum Beispiel: Haltestellenlagen) beschrieben.

Ergänzt wird dieses Angebot derzeit durch die Ortsbuslinie 28, die am südlichen Rand des Gebietes eine Erschließungsfunktion übernehmen kann (siehe oben). Darüber hinaus liegen die beiden nächstgelegenen Straßenbahnhaltestellen in der Rohrbacher Straße rund 650 m von den beiden Teilflächen MTV-West und MTV-Süd entfernt. Die Straßenbahnlinien 23 und 24 verkehren zu Normalverkehrszeiten an Werktagen im 10-Minuten-Takt.

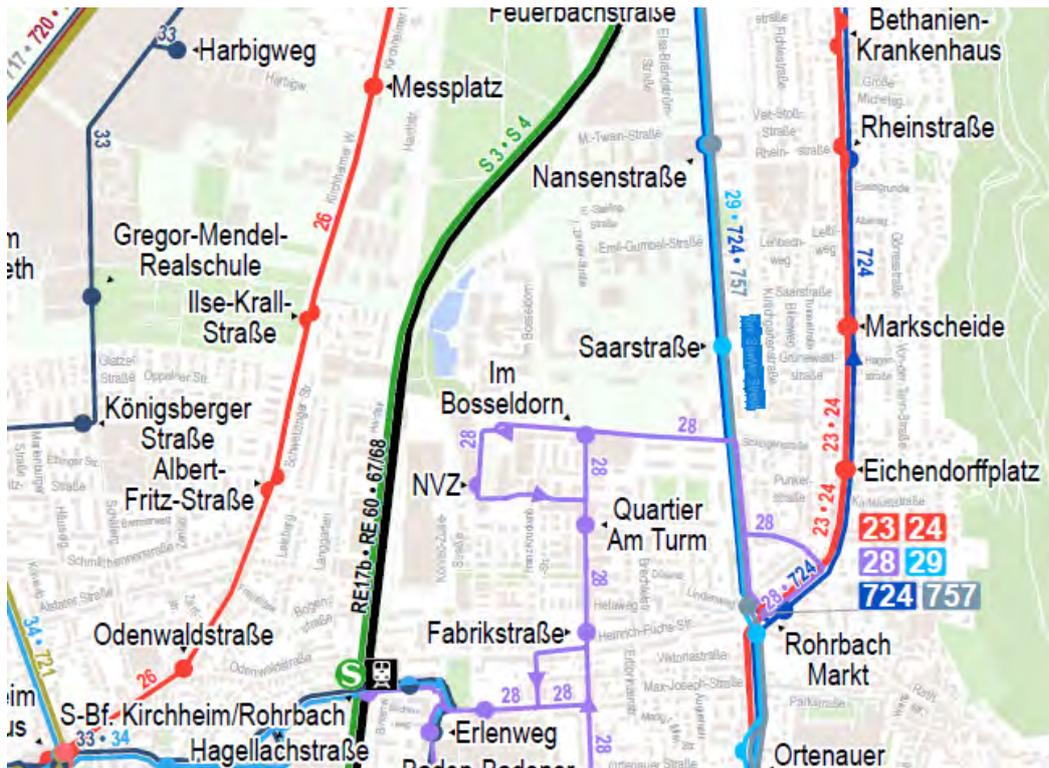


Abbildung 9: VRN, Auszug Stadtlinienplan Heidelberg, Stand 08/2021

5.3.4 Stellplätze

Die US-Armee hat innerhalb des Kasernengeländes eine Vielzahl von großflächigen Stellplatzanlagen, häufig in der Nähe der Gebäude, gebaut. An der um den Sickingenplatz führende Erschließungsstraße wurden beidseitig Stellplätze angeordnet. Vor dem Verwaltungsgebäude in MTV-West an der John-Zenger-Straße war eine zweireihige Stellplatzanlage vorgelagert. Südlich der Eleonore-Sterling-Straße wurden die asphaltierten Flächen, die nicht als Fahrweg gebraucht wurden, als Stellplätze genutzt.

In der Konversionsfläche Südstadt werden mehrere Mobilitätsstationen mit einem Angebot für die Verleihsysteme von Fahrzeugen und Fahrrädern in geeigneter Größenordnung geschaffen. Ladestationen für Elektromobilität sind im öffentlichen Raum vorzusehen.

5.4 Freiflächen

Die einzige größere zusammenhängende Freifläche innerhalb des Teilbereich MTV-Süd ist der dortige baumbestandene rund 0,5 ha große Platz. Er war als Teil der eingezäunten Kasernenfläche für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der Kindergarten im Teilbereich MTV-West hatte eine dem Gebäude und seiner Nutzung zugeordnete Freifläche. Der den Bahndamm begleitende Grünzug mit den Bäumen am heutigen Fuß- und Radweg liegt außerhalb des Teilbereiches MTV-West.

Die übrigen Freiflächen, sofern sie nicht für Fahrwege und Stellplätzen asphaltiert waren, waren überwiegend Abstandsgrünflächen zu den Gebäuden. Während in MTV-West

fast kein Baumbestand vorhanden ist, stehen im Abstandsgrün zu den Gebäuden am Sickingenplatz Bäume unterschiedlicher Größen und Arten.



Abbildung 10: 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 beziehungsweise Neuanlage notwendig. Im Bereich des Entwicklungsbandes/John-Zenger-Straße 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 nicht dem heutigen 20 kV-Standard des städtischen Netzes. Mit den Planungen wird ein 20 kV-Netz neu aufgebaut. 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 Bebauungsplanvorentwurf festgesetzt. Auf der Nordseite der Sickingenstraße liegt eine

110-KV-Bestandsleitung, die nicht überbaut werden darf. 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.

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 die mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen einschließlich Schutzabstände auf privaten Flächen im Bebauungsplanvorentwurf 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 Mark-Twain-Village / 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 Kanalnetzrechnung wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet südlich der Billie-Holiday-Straße mit einem geschätzten Befestigungsgrad von ca. 70 bis 80% berücksichtigt. Der Teilbereich MTV-West gingen auf Basis des Bestandes mit einem Versiegelungsgrad von 60 bis 70% und der Teilbereich MTV-Süd mit einem Versiegelungsgrad von rund 35% in die hydraulische Berechnung ein. Die vorhandene Entwässerungssituation mit den 3 Rückhalteräumen sowie die gedrosselten Abflüsse aus dem

Gebiet wurden nicht in der aktuellen Kanalnetzberechnung der Stadt Heidelberg abgebildet.

Im Zuge der Konversion wird eine Reduzierung der abflusswirksamen Flächen unter anderem durch Retentionsgründächer 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 wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Es soll die Realisierbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von aktuellen technischen und administrativen Randbedingungen nachweisen. 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 werden.

5.5.5 Straßen

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

Zudem gibt es von der Stadt Heidelberg eine Zustandsbewertung (Tiefbauamt der Stadt Heidelberg) von Straße. Hier ist die Sickingenstraße hinsichtlich ihres Zustandes in der besten, der südliche Teil der Straße „Im Bosseldorn“ in der schlechtesten Bewertungsklasse eingestuft. Die Straße „Im Bosseldorn“ wird entlang der Konversionsfläche erneuert.

Im Zuge der Neuordnung der Flächen wird die, die beiden Teilbereiche MTV-Süd und MTV-West verbindende, John-Zenger-Straße sowie die Billie-Holiday-Straße neu angelegt.

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

Bezüglich der Bestandsleitungen wird davon ausgegangen, dass der jeweilige Betreiber die Verlegung ausreichend abgesichert hat. Sofern neue Leitungen geplant sind, können die notwendigen Flächen mit einem einzutragenden Leitungsrecht auf den privaten Flächen 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

Über die Fläche MTV-Süd verläuft weiter über die südlich der Billie-Holiday-Straße liegenden Fläche ein Nachrichtenkabel zu einer rund 400 m² großen Fläche mit 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 Bebauungsplan durch eine mit einem Leitungsrecht zu belastender Fläche gesichert.

5.6 Denkmalschutz

5.6.1 Bauliches Kulturdenkmal

Die südlich der Eleonore-Sterling-Straße liegenden Flächen des Teilbereiches MTV-West sowie die südlich der Stallungen liegenden Fläche gehörten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne. Die US-Armee haben diese bis zur Rückgabe 2013 als Campbell Barracks genutzt. 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 11 rot unterlegten Gebäuden die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen und der ältere Baumbestand. Im Bebauungsplan wird nachrichtlich auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage und ihre Gebäude hingewiesen. Die Denkmaleigenschaft der Gebäude 28 und 60 im Gewerbegebiet wurden überprüft. Es liegt kein Denkmalwert der beiden Gebäude vor. Auf der Teilfläche MTV-West sowie südlich der Stallungen befinden sich keine baulichen Anlagen als Kulturdenkmale.

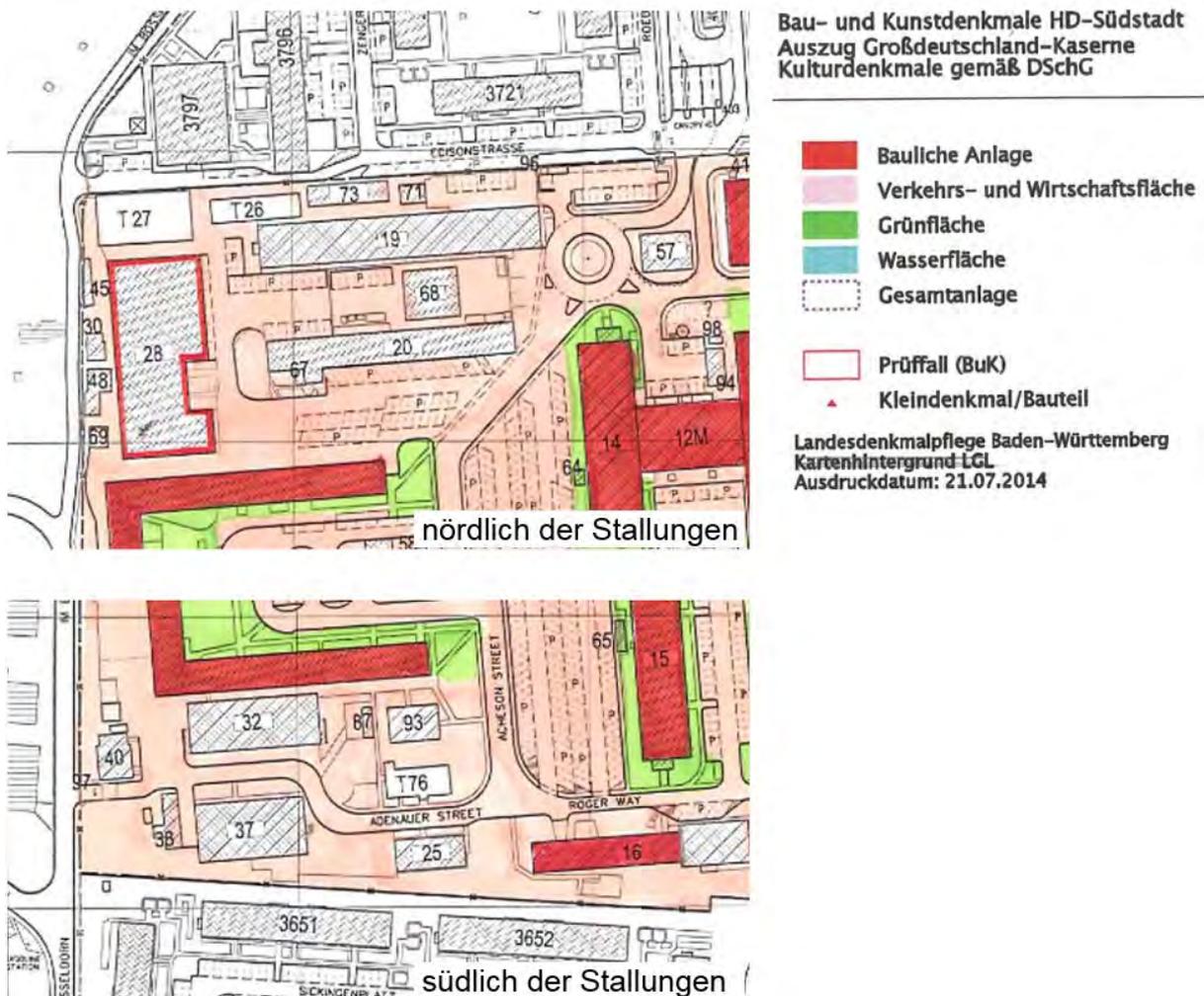


Abbildung 11: Ausschnitt Kulturdenkmale Campbell Barracks

5.6.2 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 (ca. 5500-5000 v. Chr.) 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 zu rechnen. Hierzu gehört der südliche Teil von MTV-West und der MTV-Süd. Die Siedlung ist als Listendenkmal 3 (Südstadt) nach § 2 Denkmalschutzgesetz (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 denkmalrechtlichen Auflagen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauträger und des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 und des Kurpfälzischen Museum der Stadt Heidelberg notwendig. Die Durchführung einer archäologischen Flächengrabung bedarf einer mehrmonatigen Vorlaufzeit.

5.7 Altlasten, Kampfmittel und vorhandene Auffüllflächen

5.7.1 Altlasten, Abfallflächen, Grundwasser

Der westliche Teil in Mark-Twain-Village Süd liegt im Seitstrom einer CKW-Fahne. Auswirkungen auf die Bebauung werden nicht gesehen, da dreigeschossige oder tiefer liegende Tiefgaragen seitens des Grundwasserschutzes nicht zugelassen werden. Die thermische Nutzung (Kühlung/Wärmegewinnung) von Grundwasser kann in diesem Bereich zu Problemen führen. Dies müsste in diesen Fällen vorab durch Errichtung von Grundwassermessstellen und Pumpversuchen geklärt werden.

5.7.2 Kampfmittel

Für die Konversionsfläche Südstadt wurde im November 2013 das Ergebnis einer historisch-genetischen Kurzrekonstruktion zum Kampfmittelverdacht vorgelegt (Oberfinanzdirektion Niedersachsen, Historisch-genetische Kurzrekonstruktion, 18. November 2013). Das Plangebiet wurde nicht bombardiert. Für die beiden Teilflächen MTV-West und dem westlichen Bereich des Sickingenplatzes hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Auffüllfläche am Sickingenplatz plus der hiervon westlich überbauten Fläche durch ein Wohngebäude wurde als kampfmittelverdächtige Fläche eingestuft. Hinweise auf Kampfmittel oder Kampfmittelreste waren in den weitergehenden vertiefenden Untersuchungen nicht zu erkennen.

5.7.3 Vorhandene Auffüllflächen

Eine Kiesgrube auf der Fläche des Sickingenplatzes wurde nach dem Kriegsende verfüllt und später mit einem Kindergarten der US-Armee bebaut. Die Fläche liegt zu Teilen im östlichen Bereich des Teil-Plangebietes MTV-Süd. Sie wurde vertiefend untersucht, um die Untergrundverhältnisse baugelogisch 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). Die verfüllte Kiesgrube wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster und der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt.

Im Bereich der ehemaligen Campbell Barracks, zu der auch die Fläche südlich der Stallungen gehört, 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 hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen sind die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dieses gilt für alle Auffüllungen einschließlich der ehemaligen Kiesgrube

Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche der Campbell Barracks und hiermit der südliche Bereich des Teilbereiches MTV-West sowie die Fläche südliche der Stallungen unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster geführt.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub aus den Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar. Diese betrifft auch die verfüllte Kiesgrube.

5.8 Schutzgebiete Hochwasser und Störfallbetriebe

Die beiden Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd liegen außerhalb von hochwassergefährdeten Flächen und Einflussbereiche von Störfallbetrieben (Richtlinie 2012/18/EU „Störfall-Richtlinie“).

6 Städtebauliche Planungskonzeption

6.1 Städtebauliche Konzeption

Der vom Gemeinderat im Frühjahr 2014 beschlossene Masterplan stellt konzeptionell die Grundlage der Planungen für die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd mit der Fläche südlich der Stallungen dar. Der Masterplan definiert die Zielaussagen der zukünftigen Entwicklung der gesamten Konversionsfläche Südstadt. Mit diesem wird das Nutzungskonzept fortgeschrieben. Der Masterplan beinhaltet Pläne, die Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie Städtebau, Denkmalschutz, Nutzungsverteilung, Erschließung, Freiraum sowie Stadtidentität und Gestaltung enthalten. Mit dem Masterplan wurde auch das wohnungspolitische Konzept beschlossen.

Der Masterplan sieht vor, dass die Flächen im Teilbereich MTV-Süd mit Ausnahme der Erweiterungsfläche der Polizei in den Campbell Barracks mit einer Wohnbebauung entwickelt werden sollen. Dieses gilt auch für die an den bestehenden Erschließungsstraßen liegenden Flächen in MTV-West. Das Gebäude des Kindergartens auf der Fläche MTV-West ist weiterhin für die Aufnahme einer Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen. Diese Nutzung steht jedoch unter dem Vorbehalt der baulichen Eignung und der wirtschaftlichen Rentabilität. Im weiteren Verfahren ist ein Kindergarten dort geplant, aber integriert mit einer Wohnbebauung. In der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung waren jeweils eine Kindertagesstätte in den beiden Teilbereichen gefordert. Die Fläche südlich der Stallungen ist im Masterplan als Wirtschaftsfläche ohne Wohnanteil gekennzeichnet. Sie wird weiterhin im Bebauungsplanvorentwurf als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Entwicklungsachse aus dem EUROPAN12-Wettbewerb wurde in den Masterplan übernommen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsachse, die MTV-Süd mit MTV-West verbindet, soll eine Grünachse werden und beidseits Entwicklungsmöglichkeiten, d.h. Bauflächen enthalten.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Planungskonzeption des Masterplans für die beiden Teilbereiche, die mit den Ergebnissen der Mehrfachbeauftragung (siehe Kapitel 6.2) eine weitergehende inhaltliche Ausgestaltung erhalten haben.

6.2 Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept wurde für die Konversionsflächen in der Südstadt als Bestandteil des Masterplans beschlossen. Die Zielvorgabe aus den Leitlinien für Konversion, beschreibt die Zielgruppen und quantifiziert den Wohnungsmix, um eine sozial ausgewogene Entwicklung der Flächen zu ermöglichen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu erreichen. Nach dem Konzept sind auf die gesamte Südstadt bezogen 30 % der Wohneinheiten für den freien Wohnungsmarkt, 30% der Wohneinheiten als Eigentum (Schwellenhaushalte) und 40% der Wohneinheiten für preiswerten Wohnraum (mit Mieten unter 8 €, teilweise für 5,50 €) vorzusehen. Somit sind insgesamt 70% der Wohnungen für Schwellenhaushalte und Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen bestimmt.

Die aus dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen hervorgegangene MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co.KG haben sich verpflichtet, das wohnungspolitische Konzept auf der Konversionsfläche Südstadt umzusetzen. Die Wohneinheiten für preiswerten Wohnraum wurden auf den Flächen der anderen Flächen der Mark-Twain-Village mit Bestandsgebäuden verortet, die saniert werden. Die Teilbereiche MTV-Süd und MTV-West werden komplett abgeräumt und einer Neubebauung zugeführt. Hier sollen Wohnungsangebote in Segmenten der Schwellenhaushalte und dem allgemeinen Markt entstehen. Geplant sind für den Teilbereich MTV-West rund 150 Wohneinheiten und rund 250 Wohneinheiten für den Teilbereich MTV-Süd. Der Nachweis von insgesamt 400 Wohneinheiten war eine der Vorgaben für die Teilnehmer der Mehrfachbeauftragung.

Die aus der Mehrfachbeauftragung als Grundlage für den Bebauungsplan hervorgegangenen Entwürfe für die beiden Teilbereiche soll der differenzierten Wohnungsnachfrage und dem Bedarf an preiswertem Wohnraum in Heidelberg gerecht werden. Mit dem Ziel einer sozialen Vielfalt werden verschiedene Marktsegmente im Wohnen innerhalb des Quartiers und innerhalb der einzelnen Baufelder gemischt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet südlich der Stallungen wird keine Wohnnutzung zulässig sein.

6.3 Handlungsprogramm Wohnen Heidelberg

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16. Februar 2017 einstimmig das Handlungsprogramm Wohnen beschlossen. Das Handlungsprogramm Wohnen dient künftig als Zielrahmen für die städtische Wohnungspolitik. Die verschiedenen wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt werden darin zusammengefasst, aufeinander abgestimmt und weiterentwickelt. Ziel ist es, dem wachsenden Wohnraumbedarf in Heidelberg nachhaltig zu begegnen und ausreichend Wohnraum für Menschen aller Einkommensgruppen zu schaffen. Bezahlbare Wohnungen und die Bedarfe unterschiedlicher Zielgruppen stehen dabei besonders im Fokus. Das Handlungsprogramm Wohnen strukturiert die großen Handlungsfelder sowie, darauf basierend, die verschiedenen Bausteine

der städtischen Wohnungspolitik. Insgesamt umfasst der Katalog zahlreiche Vorschläge und Ziele, die kurz-, mittel- und langfristig Wirkung entfalten sollen. Die großen Handlungsfelder sind: Wohnungsneubau für alle Bevölkerungsgruppen, wohnungspolitische Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand, Förderung bezahlbaren Wohnraums und Erhalt sozialer Vielfalt, wohnungspolitische Regelungen und Satzungen und die Kooperationen zur partnerschaftlichen Umsetzung wohnungspolitischer Ziele.

6.4 Mehrfachbeauftragung

Für die beiden Teilbereiche wurde eine Mehrfachbeauftragung in Anlehnung der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. In der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung wurden die Randbedingungen zu den Flächen sowie die städtebaulichen, freiraumplanerischen, wohnungspolitischen und verkehrlichen Zielsetzungen dargestellt. Insgesamt sollen Wohngebäude, deren Höhenentwicklung sich aus der Umgebung arbeiten sollen, für insgesamt 400 Wohneinheiten für den preisgedämpften und allgemeinen Wohnungsmarkt mit vielfältigen Wohnformen und unterschiedlicher Gebäudetypologien geplant werden. Neben jeweils eine einzuplanende Kindertagesstätte auf den beiden Teilbereichen können gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen am Entwicklungsband ergänzt werden. Zum Entwicklungsband soll eine Raumkante geschaffen werden und städtebaulich auf die Lärmbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm eingegangen werden.

Freiraumplanerisch als auch verkehrlich waren die Umlenkpunkte an den Schnittpunkten zu den Campbell Barracks des hier nicht geradlinig verlaufenden Entwicklungsbandes, der Anfang und das Ende des Entwicklungsbandes sowie stadträumlich der südliche Eingang an der Sickingenstraße zur Konversionsfläche zu definieren. Der Park an der Kommandantur soll mit den Kleingartenanlagen westlich des Teilbereiches MTV-West vernetzt werden. Privat, halböffentlichen und öffentliche Flächen sollen klar gegliedert und eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erzeugt werden.

Weiterhin sollte ein in zwei Bauabschnitten zu realisierender Baukörper für einen Neubau auf der Fläche der Polizei, der sich zwar nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet, jedoch mit der südlich angrenzend zu planenden Wohnbebauung korrespondiert, entworfen werden.

Zur Beurteilung der fünf eingereichten Arbeiten hat die am 23. März 2018 tagende Jury unter anderen die Kriterien städtebauliche Gesamtidee, städtebaulicher Entwurf, Qualität der Freiräume und der Erschließung, Erfüllung der funktionalen Anforderungen sowie wirtschaftliche Aspekte herangezogen. Die Jury hat zur Weiterbearbeitung für den Teilbereich Mark-Twain-Village West die Arbeit des Planungsbüros Til Schweizer aus Heidelberg und für das Teilbereich MTV-Süd / Neubau Polizei die Arbeit von Hähmig - Gemmecke aus Tübingen empfohlen. Des Weiteren hat die Jury Empfehlungen zur Überarbeitung der Entwürfe für die Weiterbearbeitung gegeben.

Für MTV-West wurde von der Jury der hohe Grad der konzeptionellen und gestalterischen Durcharbeitung hervorgehoben. Es entstehen selbstverständliche Quartiere, die sich in das Konzept der neuen Südstadt einfügen. Das Entwicklungsband ist im Bereich von MTV-West mit den Geschosswohnungsbauten und dem gegenüberliegenden Kita-Gebäude klar durchgeführt. Es entsteht eine gute Füllung der städtebaulichen Struktur sowohl zum Park als auch zur Landschaft der Schrebergärten nach Westen.



Abbildung 12: Auszug Wettbewerbsbeitrag Mehrfachbeauftragung für den Teilbereich MTV-West, Till Schweizer – ohne Maßstab

Bei der Arbeit von Hähnig – Gemmeke wurde der Entwurf für den südlichen Teilbereich am Sickingenplatz mit seiner soliden Blockrandstruktur positiv bewertet. Der südliche Teilbereich ist überzeugend einfach ausgebildet und bietet ein gutes Grundgerüst für eine weitere Entwicklung. Innerhalb der beiden Blöcke gewährleiten die unterschiedlichen Wohntypologien eine vielfältige Mischung und soziale Durchmischung.



Abbildung 13: Auszug Wettbewerbsbeitrag Mehrfachbeauftragung für den Teilbereich MTV-Süd / Neubau Polizei, Hähmig - Gemmeke – ohne Maßstab

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zugestimmt und ist den Empfehlungen der Jury zur Überarbeitung der Entwürfe gefolgt.

Für den Teilbereich MTV-West wurde die Gebäudekonfiguration und die Höhen und Geschossigkeit der einzelnen Baukörper überarbeitet. Im Teilbereich MTV-Süd wurde die Baukörperstellung entlang der Sickingenstraße hinsichtlich eines verbesserten Schallschutzes optimiert.

Die überarbeiteten Entwürfe dienen als planerische Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan „Südstadt Mark-Twain-Village West und MTV-Süd“.

6.5 Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe

Beim überarbeiteten städtebaulichen Entwurf von Till Schweizer zum Teilgebiet MTV-West wird die Baustruktur an den Rändern der Konversionsfläche bewusst durchlässig gehalten. Dadurch entstehen Übergänge in die freie Landschaft des "Kirchheimer Lochs" oder zum "Anderen Park" in der unmittelbaren Umgebung. Die Baustruktur ermöglicht Durchblicke, Wegeverbindungen und Durchströmung. Die konsequente Ausrichtung der Gebäude aufeinander ermöglicht im Norden der John-Zenger-Straße einen öffentlichen Platz anzuordnen.

und der Erschließung eine offene, grüne Gemeinschaftsfläche für die Hausgemeinschaft.

In der städtebaulichen Struktur steigt die Geschossigkeit von den Rändern zur Mitte hin an. Fixpunkt der Gebäudegruppe am nördlichen Platz der John-Zenger-Straße ist ein 7-geschossiges Gebäude. Um einen abwechslungsreichen Städtebau und unterschiedliche Wohnformen anzubieten und um eine Durchlässigkeit zu erzielen, wurde eine Kombination aus Zeilenbauten und Punkthäusern entwickelt. Es gibt drei Quartiere mit jeweils einem Punkthaus und einer Zeile auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Freiräume sind durch die schachbrettartige Stellung der Solitäre optimal ausgenutzt und gleichzeitig ist eine optisch und klimatisch gute Durchlässigkeit für Querverbindungen gegeben.

Im Entwurf wurde durch die Anordnung der Baukörper, möglicher Grundrissgestaltung und Typologie auf die Schallimmissionen hauptsächlich von Straße eingegangen. Es wurde auf die Ausrichtung schützenswerter Bereiche wie Wohnen, Schlafen, Arbeiten, Kindertagesstätte in weniger schallausgesetzte Bereiche geachtet und die Erschließung sowie Nebenflächen in Richtung Lärm zu orientieren. In Bereichen, in denen Gebäude von mehreren Seiten schallausgesetzt sind oder die Ausrichtung entgegen anderen Kriterien wie Energie, Tageslicht oder Komfort spricht, wird vorgeschlagen, durch zusätzliche gestalterische Maßnahmen wie Schallbarrieren, schließbare Balkone, besondere schallschluckende Oberflächen die Lärmbelastung abzumildern.

Die offenen Landschaftsbezüge und Rundwege durch die Quartiere schaffen Verknüpfungen und sorgen für Freiräume unterschiedlicher Charaktere. Zentrale öffentliche Plätze wie der im Norden der John-Zenger-Straße markieren Auftakt- und Verschwenksituationen des Entwicklungsbandes mit guter Aufenthaltsqualität. Der Grünzug Richtung Westen bietet den Außenspielraum für den Kindergarten. Die vorhandenen Wegeverbindungen werden mit eingebunden und halten einen unverbauten Durchblick in die Landschaft bereit. Ein neuer, öffentlicher Weg verlängert die Verbindung vom Bürgerpark durch MTV-West in die freie Landschaft. Halböffentliche quartiersinterne Bereiche werden durch Wegeverbindungen zu einem Raum zusammengefasst. Die qualitativen Freiräume schaffen Identität.

Die Belagsflächen sollen barrierefrei gestaltet werden. Das Oberflächenwasser soll innerhalb der Quartiere zentral in den grünen Quartiersmitten gesammelt, zurückgehalten und verzögert im Erdreich versickern. Vorgeschlagen wird, auf den öffentlichen Plätzen das Niederschlagswasser, wo nötig, gebündelt in Rigolen zu versickern. Durch den hohen Anteil begrünter und versickerungsfähiger Oberflächen und Retentionsgründachflächen besteht eine hohe Regenwasserrückhaltung. Die in den Kanal abzuleitende Wassermenge wird reduziert. Zur Vermeidung zusätzlicher Regenwasser-Kanäle auf den Tiefgaragen soll eine natürliche Regenwasserableitung über die Oberflächengestaltung in Form von Mulden ausgebildet werden.

Am nördlichen Platz der John-Zenger-Straße soll ein öffentlicher Raum für alle Nutzer entstehen. Der Auftakt des Entwicklungsbandes soll durch den Oberflächenbelag auch für den Autofahrer optisch und haptisch markiert werden. Die privaten Binnenwege der einzelnen Quartiere sollen mit Rettungsfahrzeugen, Möbelwagen und Pkw befahrbar sein, dennoch als Fuß- und Radweg deklariert werden. Die Müllentsorgung geschieht ausschließlich über die äußeren Straßen. Die hinterliegenden Häuser haben die Verpflichtung die Mülltonnen an die Straße zu stellen.

Öffentliche Besucherparkplätze sowie Car-Sharing-Parkplätze oder Elektroladestationen sind entlang der Straßen angeordnet. Jeder Block hat eine gemeinsame, natürlich belüftete, eingeschossige Tiefgarage für die jeweiligen Hausgemeinschaften. Die Rampen zu den Tiefgaragen sind in die Bauten integriert, damit der Schallschutz und die Außenanlagen nicht unter den oft nachteiligen Rampenanlagen leiden. Alle Mehrfamilienhäuser sollen einen direkten, barrierefreien Zugang zu den Treppenhäusern erhalten.

Hauptziel des vorgeschlagenen Energiekonzeptes für den Teilbereich MTV-West ist die Ausbildung eines Gesamtkonzeptes, welches resiliente, unabhängige Einzelsysteme beinhaltet, jedoch als Gesamtsystem zusammengeschlossen wirken und die Effizienz weiter erhöhen kann. Als einzelne Blockeinheiten verfügen als zusammengeschlossene Baukörper jeweils über einen Anschluss an das Fernwärme- und Stromnetz. Als weitere Systeme zur Einbindung erneuerbarer Energie und vorhandener Abwärme aus Gebäude und Umwelt werden vorgeschlagen: Hybridkollektoren auf dem Dach, Eisspeicher und Abwasserrückgewinnungsschächte zur Wärmebereitstellung. Die Systeme sollen blockbezogen in die zentrale Wärmepumpe eingebunden und über einzelne Fertigteilschächte an die Wohneinheiten verteilt werden, wo sich dezentrale Warmwasserbereitung und optionale Lüftung mit Wärmerückgewinnung befinden. Die Dezentralisierung der Systeme ermöglicht eine hohe Flexibilität sowie Energieeffizienz. Der Zusammenschluss der Netze zu einem Energienetz würde eine weitere Stufe zur Klimaneutralität bedeuten, indem Synergieeffekte unterschiedlicher Gebäudekategorien und vorhandene Temperaturen noch effizienter genutzt werden.



Abbildung 14: überarbeiteter städtebaulicher Entwurf, Till Schweizer – ohne Maßstab

Im Teilbereich MTV-Süd entsteht mit der Entwicklung des Konversionsbereichs Sickingenplatz, dem Polizeistandort und MTV-West im Kontext der vorhandenen Gebietsentwicklungen, Planungen und Freiraumideen eine städtebauliche Gesamtkonzeption, die durch die geplanten städtebaulichen Setzungen ein erlebbares urbanes Quartier generiert.

Übergeordnete Leitgedanken und identitätsstiftende Integration von denkmalgeschützten Gebäuden und ensemblesgeschützten Bereichen lassen einen eigenständigen Siedlungs- und Stadtraum entstehen. Der öffentliche Raum wird geprägt durch die Abfolge mit dem Park an der ehemaligen Kommandantur, dem Paradeplatz, dem Kulturmarkt vor dem Karlstorbahnhof, und das von Nord nach Süd verlaufende, rückgratähnliche Entwicklungsband der John-Zenger-Straße. Es gewährleistet, in Ergänzung der geplanten Platzsituationen, Gelenksituationen im Bereich von MTV Nord und der Schnittstelle zum Areal Sickingenplatz, einen lebendigen und durch seine begleitenden Nutzungen belebten, attraktiven Stadtraum.

Bestand und Neuplanung wachsen an diesen Schnittstellen zusammen, definieren klare Raumkanten und formulieren differenzierte öffentliche und private Zonen. Die Besonderheiten, die Eigenständigkeit des Ortes wird durch diese stadträumliche Entwicklung gestärkt und hervorgehoben.

Die Neuordnung des Plangebietes "Sickingenplatz" / MTV-Süd sieht entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einzelnen fünf-

bis sechsgeschossigen Gebäude in Form von drei Wohnhöfen mit einer integrierten Kindertagesstätte vor. Die neuen Wohnquartiere bilden eine straßenbegleitende Raumfolge zur Sickingenstraße.

Vom öffentlichen Raum, von außen erschlossen, entstehen geschützte, private Innenzonen, Innengärten und schaffen geschützte Privatbereiche im verdichteten städtischen Kontext des Umfeldes. Fußwegeverbindungen vernetzen diese Hofsituationen untereinander. Die notwendige Freifläche der Kindertageseinrichtung wird in diese Innenhofsituation eingebunden.

Das vorgeschlagene Erschließungskonzept ermöglicht es sämtliche Gebäude durch Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Fahrzeuge der Entsorgungsbetriebe anzufahren.

Im Übergang zwischen Neuplanung und bestehenden Bebauungsstrukturen ist im Norden des Geltungsbereichs ein Platz als Teil des Straßenraumes ausgebildet, zu dem sich in den Erdgeschosszonen soziale und gewerbliche Nutzungen orientieren.

Innerhalb der Quartiersstrukturen entstehen Stadthäuser, Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in urbanem Kontext. Durch Kleinparzellierungen, differenzierte Höhenentwicklungen, unterschiedliche Geschossigkeiten und direkt zugeordnete Grundstücke entsteht ein vielfältiges, architektonisch differenziertes Nebeneinander von Stadthäusern und Geschosswohnungsbau.

Der robuste Städtebau mit seinen stadträumlichen Festsetzungen ermöglicht einen flexiblen Umgang in der Wahl der zu realisierenden Gebäudetypologien.

Die durch die Bebauung notwendigen Stellplätze werden in drei Tiefgaragen nachgewiesen. Diese Tiefgaragensituationen ermöglichen eine durchgängige, barrierefreie Erschließung für die geplanten Gebäudetypologien.

Sämtliche Dachflächen werde als Retentionsgründächer ausgebildet. Ergänzend werden im Norden großzügige Grünflächen als Retentionsmulden vorgeschlagen.

In der überarbeiteten Fassung des städtebaulichen Entwurfs (zwischen Bebauungsplanvorentwurf und Bebauungsplanentwurf) sind die Planung der Sickingenstraße, die eine Verbreiterung der Sickingenstraße vorsehen, berücksichtigt. Die Änderungen umfassen die Planung beidseitiger Rad so dass zukünftig zusätzlich auf beiden Seiten straßenbegleitend ein Radverkehrsangebot zur Verfügung gestellt werden kann (Fußwege waren bisher bereits berücksichtigt). Durch die Planung von Radwegen verbreitert sich die Straßenverkehrsfläche nach Norden und verkleinert sich das Grundstück von MTV-Süd. Um jedoch die bisherig vorgesehenen Wohnbauflächen zur Umsetzung des wohn-

ungspolitischen Konzeptes auf dem nun kleineren Grundstück unterzubringen, wird sich die Baudichte geringfügig erhöhen.



Abbildung 15: überarbeiteter städtebaulicher Entwurf für den Teilbereich MTV-Süd / Neubau Polizei, Hähnig - Gemmeke - ohne Maßstab

Es sollen insgesamt 2 Kindertagesstätten, je eine in MTV-West und eine in MTV-Süd eingerichtet werden. In MTV-West ist sie im WA2 und in MTV-Süd in WA4 an der John-Zenger-Straße vorgesehen.

In den Erdgeschossen um die platzartigen Aufweitungen der Verkehrsfläche an der John-Zenger-Straße und dem Quartiersplatz sind gewerbliche Nutzungen oder die bereits genannte Kindertagesstätte vorgesehen, um die Plätze zu beleben.

Für die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd wurden Texte zur Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes und Gestaltungsleitfäden erarbeitet. Sie erläutern das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes in Bezug auf die Arten der baulichen Nutzungen, das Maß der baulichen Nutzung die Erschließung, den Freiraum und geben darüber hinaus Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Die wesentlichen Inhalte sind im Bebauungsplanentwurf als Festsetzung eingegangen. Die darüber hinaus gehenden Erläuterungen sind als Empfehlungen zu verstehen. Auch alle andern Anlagen zur Begründung sind zu berücksichtigen, wie z.B. das Oberflächengestaltungskonzept, das Baumkonzept, das Regenwasserversickerungskonzept sowie alle weiteren Anlagen. Verkehrs- und Parkierungskonzept

Für die zivile Nutzung der ehemaligen Kasernenflächen wird das Gebiet an die umgebenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Die Erschließung soll die Belange aller Verkehrsteilnehmer gleichermaßen und funktional berücksichtigen. Über das neu herzustellende Entwicklungsband (John-Zenger-Straße) sind die beiden Teilbereiche miteinander verkehrlich verbunden. Während der nördliche Teilbereich MTV-West über die Rheinstraße sowie die Emil-Gumbel-Straße an die Römerstraße angebunden wird, wird der Teilbereich MTV-Süd über die Sickingenstraße und im weiteren Verlauf über die Straße „Im Bosseldorn“ an die Römerstraße angeschlossen. Das Entwicklungsband, die John-Zenger-Straße dient zugleich der Erschließung der beiden Teilbereiche. Während für den Teilbereich MTV-West keine zusätzlichen Straßen vorgesehen werden müssen, werden für den Teilbereich MTV-Süd neue Wege angelegt, um von jeder Seite eine Zugänglichkeit zu schaffen. Öffentliche Parkplätze sind entlang der Sickingenstraße, der John-Zenger-Straße und der Eleonore-Sterling-Straße vorgesehen.

Aufgrund der Anbindungen an die bestehenden Straßen und die vorhandenen Gebäude im Bereich der Stallungen ist keine durchgehende und geradlinige Linienführung der John-Zenger-Straße möglich. Teilweise sind neue Anbindungen an bestehende Straßen und Anknüpfungspunkten zu schaffen, Daher ist es erforderlich die John-Zenger-Straße zwischen Fabrikstraße und bestehender Straße umzulenken. Ähnlich ist es zwischen der John-Zenger-Straße entlang der Stallungen und der Neuansbindung an die Rheinstraße. An diesen Anknüpfungspunkten gibt es aufgrund der Bestandsstraßen und der Bestandsbebauung eine Richtungsänderung in der Straße. Die Büros haben die Idee der platzartigen Aufweitungen an diesen Stellen konzipiert und die Jury der Mehrfachbeauftragung hat an diese Stellen den Vorschlag befürwortet. Daher gibt es an den beiden Stellen, an denen die Straße die Linienführung ändert, platzartige Aufweitungen um allen Verkehrsteilnehmern genügend Platz und Raum zu geben.

6.5.1 Erschließungskonzept MIV

Konzeptionell soll die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Plangebiet möglichst geringgehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden. Zugleich wird eine ausreichende Erschließung auch für den MIV sichergestellt und für die zukünftige Bewohnerschaft kurze Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Der MIV wird im Wesentlichen über die Bestandsstraßen und das neu anzulegende Entwicklungsband / John-Zenger-Straße über die Rheinstraße, die Emil-Gumbel-Straße, die Sickingenstraße und den Bosseldorn erschlossen. Der Querschnitt der Sickingenstraße wird verbreitert, so dass ausreichend Flächen für Fahrbahn, beidseitige Rad- und Fußwege und Parkstreifen vorhanden sind. Da alle Baugebiete in MTV-West und MTV-Süd mit Tiefgaragen unterbaut werden, sollen die Wohnungen über die Tiefgaragen zugänglich sein. Die im Teilbereich MTV-Süd neu anzulegenden Fuß- und Radwege sollen zugleich von Rettungs- und Müllfahrzeugen genutzt werden und ausnahmsweise von Umzugsfahrzeugen im Einrichtungsverkehr befahren werden können.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet südlich der Stallungen wird über die neu herzustellende Billie-Holiday-Straße und John-Zenger-Straße erschlossen.

6.5.2 Rad- und Fußverkehr

Im Bereich des Entwicklungsbands / John-Zenger-Straße soll auf der westlichen Seite ein Radweg in Zweirichtungsverkehr angelegt werden. Dieser wird im Teilbereich MTV-West an der Westseite weitergeführt, um dann an den nördlich davon gelegenen Radachsen-Knotenpunkt Mark-Twain-Straße / Radweg anzubinden (siehe Abbildung 8). In südliche Richtung wird der einseitige Radweg über die John-Zenger-Straße auf die Adelheit-Steinmann-Straße gelenkt, anschließend dann hinter dem Gebäude 16 nach Süden abknickend weiter zur Sickingenstraße geführt.

In MTV-West soll eine neue Fuß- und Radwegeverbindung in westliche Richtung von der Eleonore-Sterling-Straße zur Radachse entlang des Bahndamms entstehen und somit den zukünftigen Park mit dem bestehenden Radweg verbinden.

Die John-Zenger-Straße, die beide Teilbereiche verbindend, soll beidseitig Fußwege erhalten. Gleiches gilt im Teilbereich MTV-West für die weiter auszubauenden Bestandsstraßen. Im Teilbereich MTV-Süd werden die Wege in erster Linie von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Der Querschnitt der Sickingenstraße wird verbreitert, so dass beidseitig Fuß- und Radwege angelegt werden können.

6.5.3 Öffentlicher Personenverkehr

Zukünftig ist geplant, die Linienführung der Stadtbuslinie 29 durch das Plangebiet über die Rheinstraße und die John-Zenger-Straße zum Knotenpunkt Fabrikstraße / Sickingenstraße zu führen. Damit werden beide Teilbereiche an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind in Höhe des Marlene-Dietrich-Platzes vor dem Karltorbahnhof, gegenüber dem Baufeld 3 des Teilbereichs MTV-Süd und in der Rheinstraße vorgesehen. Insgesamt wird die gesamte Konversionsfläche Südstadt vollständig durch ÖPNV-Haltestellen im Radius von 300 m erschlossen.

6.5.4 Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind auf privaten Flächen nachzuweisen. Unter allen Neubauten für Wohnen sind für die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd ausreichend große Flächen für Tiefgaragen vorgesehen, um hier die privaten Stellplätze unterbringen zu können.

Auf dem gewerblichen Baufeld südlich der Stallungen sind oberirdische Stellplätze geplant.

Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend als Längsparker im öffentlichen Raum entlang der John-Zenger-Straße, auf der nördlichen Seite der Sickingenstraße sowie auf der südlichen Seite der Eleonore-Steinmann-Straße vorgesehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 beantragt, dass den Stellplatzschlüssel für die Wohnquartiere auf 0,7 zu ändern, die Änderung in den Entwurf einzuarbeiten und mit den Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren.

Ebenso beantragte der Gemeinderat die Tiefgaragenzufahrt für das Wohnquartier WA5 anstelle in der Sickingenstraße und in die John-Zenger-Straße zu verlegen.

6.5.5 Mobilitätsstationen

In der Südstadt sind mehrere Mobilitätsstationen in der Nähe von den Bushaltestellen vorgesehen, am zukünftigen Karlstorbahnhof, in der Rheinstraße/Park und zwei in der Römerstraße.

6.6 Grünflächen- und Freiflächen

Der Teilbereich MTV-West grenzt im Westen an die Freiflächenverbindung entlang des ehemaligen Bahndamms an. Die Grünkulisse wird erhalten und geht in private Freiflächen über, die den Gebäuden auf der westlichen Seite vorgelagert ist. Hier können auch Retentionsflächen untergebracht werden. Die geplante Kindertagesstätte im südwestlichen Gebäude sieht ihre Außenflächen in Richtung Süden vor. Die östlichen Bauflächen vom Teilgebiet MTV-West werden nach Süden ausgerichtete private Gartenflächen erhalten. Zur Eleonore-Steinmann-Straße wird eine Vorzone zum öffentlichen Raum geschaffen.

In Verlängerung der Eleonore-Steinmann-Straße bildet der in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg eine Freiraumverbindung zwischen dem „Anderen Park“ um die Kommandantur und dem ehemaligen Check-Point mit den Kleingärten im „Kirchheimer Loch“. Weiter öffentlich nutzbare Freiflächen wird es um den nördlichen Umlenkpunkt der John-Zenger-Straße geben. Neben einer Gewerbeeinheit ist an diesem Platz auch die Vorzone der Kindertagesstätte zugeordnet.

Die John-Zenger-Straße wird auch am Sickingenplatz einen Umlenkpunkt mit öffentlich nutzbaren Freiräumen an den Rändern erhalten. Die Oberflächen sollen gleich denen am Umlenkpunkt im Teilbereich MTV-West sein.

Während die Gestaltung der Freiflächen der den an der John-Zenger-Straße und Sickingenstraße gelegenen Gebäuden sich an die der Gehwege orientieren sollen, sollen die anderen Freiflächen entlang der Wohnweg gärtnerisch gestaltet werden.

Die innenliegenden Höfe der drei Wohngebiete im Teilbereich MTV-Süd sind als gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen für die zukünftigen Bewohner vorgesehen. Zugleich sollen über Fußwege die Höfe auch durchgängig sein. Direkt den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind zudem private Freiflächen. Die in der John-Zenger-Straße vorgesehene Kindertagesstätte im westlichen Baufeld wird einen Teil des Innenhofs des Baublocks als Außenbereichsfläche nutzen. Vorzonen vor den Gebäuden bilden einen fließenden Übergang am Rande liegenden den öffentlichen Flächen.

Auf der Fläche südlich der Stallungen erhält die Kindertagesstätte, die die Bestandsgebäude nachnutzen, eine eingezäunte private Freifläche.

6.6.1 Kinderspielplätze

Private Kinderspielplätze sind gemäß Landesbauordnung bei Wohngebäuden auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Hierzu eignen sich besonders die größeren zusammenhängenden Grünflächen in MTV-West und die Innenhöfe in MTV-Süd.

Nördlich des Teilbereich MTV-West wird in einer Lärmschutz-Spiellandschaft ein öffentlicher Spielplatz eingebettet. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz mit verschiedenen Themenwelten wird auf der ehemaligen Check-Point-Fläche Roebingstraße im Rahmen des Projektes „Der Andere Park“ geschaffen. Auf dem ehemaligen Paradeplatz wird eine größere öffentliche Grünfläche hergestellt, die auch zum Spielen einlädt. Zudem liegt fußläufig zum Teilbereich MTV-Süd südlich der Sickingenstraße ein Bolzplatz mit weiteren öffentlichen Spielflächen.

6.6.2 Bäume

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. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grünkulisse am Bahndamm im Teilbereich MTV-West bleibt weitgehend erhalten. Es werden mehr anzupflanzende Bäume festgesetzt, als im Bestand vorhanden sind. Im Teilbereich MTV-Süd wird die Anzahl der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume in etwa gleich sein. Im WA4 und WA5 sind die Tiefgaragen in den Innenhöfen auszusparen, um dort mit dem Erdboden verbunden Bäume zu pflanzen.

Für die eingeschränkte Gewerbefläche wird die ursprüngliche Anzahl der zu erhaltenden / neu zu pflanzenden Bäumen aus dem Bebauungsplanentwurf Campbell Barracks übernommen.

Hinsichtlich der Arten von neu zu pflanzenden Straßenbäumen liegt ein mit dem Landschafts- und Forstamt abgestimmtes Konzept vor.

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 weitere vertiefende Gutachten zu den Teilflächen erstellt. Die vertiefenden Erkenntnisse und Festlegungen für die schalltechnischen Gutachten sind in die schalltechnischen Betrachtungen zu diesem Bebauungsplan eingeflossen. Hierbei sind die Planungsabsichten für die geplante Wohnbebauung in MTV-West und in MTV-Süd in die Betrachtungen mit eingestellt worden. Das schalltechnische Gutachten zum Plangebiet MTV-Nord hatte den gleichen Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu betrachten, so dass zwischen den Flächen der Bebauungsplanflächen MTV-West und MTV-Nord keine weitergehende untereinander zu betrachtende Konfliktfelder gab. Das Schallgutachten mit den eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten war bereits mit den im Bebauungsplanentwurf „Südstadt – Campbell Barracks“ und den dort getroffenen Festsetzungen auf die beabsichtigte Nutzung von Allgemeinen Wohngebieten abgestimmt.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des MTV-West werden sich die schalltechnischen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der nördlichen Teilflächen des Gewerbegebietes „Bosseldorn“ ändern: Die mögliche Schallabstrahlung dieser Teilflächen wird sich verringern. Eine gewerbliche Nutzung, vergleichbar mit den Nutzungen auf den südlichen Teilflächen des Gewerbegebietes „Bosseldorn“ wird jedoch möglich sein.

Aus schalltechnischer Sicht wurden für die beiden Teilbereiche folgende Schnittstellen als kritisch bewertet:

- MTV-West: Bahnlinie Heidelberg – Bruchsal im Westen und Parkhaus im Bebauungsplangebiet Campbell Baracks sowie John-Zenger-Straße
- MTV-Süd: Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“, Sickingenstraße und John-Zenger-Straße

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, 4, 8 BauNVO)

Die Art der zulässigen Nutzung ist durch Planeinschrieb in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind Räume in denen der Prostitution nachgegangen wird, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die als A1 gekennzeichneten Flächen sind für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

GEe sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nicht zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe, Beherbergungsbetriebe

Begründung

Die Gesellschafter der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG haben sich gegenüber der Stadt Heidelberg verpflichtet, auf den von der US-Armee besiedelten Flächen der ehemaligen Mark-Twain-Village das wohnungspolitische Konzept zur Konversionsfläche Südstadt umzusetzen. Hierzu gehören die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd, die als letzter Teil der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes hauptsächlich mit Wohngebäuden bebaut werden sollen, um der aktuellen Nachfrage an Wohnraum entgegen zu kommen. Zusätzlich

sollen in jedem Teilbereich eine Kindertagesstätte untergebracht werden. Die aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen städtebaulichen Entwürfe sehen zudem an den Umlenkpunkten der John-Zenger-Straße für MTV-Süd und in MTW-West am Entwicklungsband liegende gewerbliche Nutzungen in Form von gastronomischen Einrichtungen in Teilen der Erdgeschosse vor. Schank- und Speisewirtschaften sowie die Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Kindertagesstätten sind allgemein in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Möglich sind auch andere kleingewerbliche oder Büronutzungen, die verträglich zum Wohnen sind. Die hierfür umzusetzenden Flächen sind mit A1 gekennzeichnet. Die Nicht-Nutzungen auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen können bei Bedarf auch auf angrenzenden Flächen ausgedehnt werden.

Mit den Festsetzungen zum GEE werden die gewerblich geprägten Nutzungen einer Neubebauung sowie Nutzungen innerhalb des Bestandsgebäude der südlich der Stallungen gelegenen Bauflächen gesichert. Gewerblich genutzte Neubauten können straßenorientiert entstehen. Zulässig ist zudem die Nutzung einer Kindertageseinrichtung in den Bestandsgebäuden 37 und 38, die für diesen Zweck saniert und erweitert wurde. Aufgrund der geplanten angrenzenden Wohnbebauung südlich des Plangebietes sind nur nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie den genannten Anlagen 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, daher sind auch diese zulässig. Schank- und Speisewirtschaften dienen der Belegung des Quartiers und sind entsprechend zulässig für das Quartier und die angrenzenden Nutzungen.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Bei Familienbetrieben, Handwerkerbetrieben, ist es oftmals so, dass Betrieb und Betriebswohnung in einem Gebäude zusammengefasst ist, und für den Betreiber einen Vorteil darstellt, im Gebäude zu arbeiten und zu wohnen. Daher ist, sofern diese Voraussetzung Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude gegeben ist, die Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, sofern die der gewerblichen Nutzung untergeordnet ist.

Unzulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe und Beherbergungsbetriebe. Diese Betriebe sind aufgrund der Flächengröße, aufgrund ihrer Nutzungsart und aufgrund der mit der Nutzung verbundenen Störwirkung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung als städtebaulich nicht verträglich eingeschätzt und werden aus diesen Gründen ausgeschlossen. Ziel ist eine urbane Mischung von Wohnen, Arbeiten, Naherholung und Kultur im Übergang zwischen den Campbell Barracks und MTV-Süd zu schaffen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20, 21a, 22 BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl

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

Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximale Wandhöhe ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei Dachterrassen die Oberkante der massiven Brüstung.

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden nächstgelegenen Verkehrsfläche.

In den WA1 bis WA6 ist eine einheitliche und durchgehende Deckenhöhe über dem Erdgeschoss bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe des 1. OG zwischen 3,5 m und 4 m herzustellen. Diese durchgehende Deckenhöhe ist im Verlauf einer Straße oder eines Weges durchgängig einzuhalten. Bezugshöhe für die zulässige Deckenhöhe über dem Erdgeschoss ist die Oberkante der angrenzenden nächstgelegenen Verkehrsfläche bezogen auf die Außenkanten der Baufenster.

In den WA1 bis WA 6 ist der Fertigfußboden des Erdgeschosses zwischen 50 -100 cm über der nächstgelegenen Verkehrsfläche herzustellen (Sockel). Ausnahmen davon sind gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss, diese sind mit der nächstgelegenen Verkehrsfläche niveaugleich herzustellen.

In den WA1 bis WA3 sind mit der Festsetzung „D“ ein Nichtvollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses zulässig. In den WA4 bis WA6 sind Nicht-Vollgeschosse unzulässig.

Begründung

Mit der baufeldbezogen differenzierten Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 mit einer GRZ von 0,4 bis 0,55, einer GFZ von 1,1 bis 1,8 sowie der Anzahl in der Regel von III bis IV Vollgeschossen, punktuell V-VI wird auf Basis der ersten städtebaulichen Entwürfe aus der Mehrfachbeauftragung den differenzierten Bebauungsdichten der beiden städtebaulichen Entwürfe Rechnung der Teilgebiete getragen. Die V-VI geschossigen Gebäude in den beiden Gebieten liegen jeweils an der John-Zenger-Straße, die im Masterplan als Entwicklungssachse definiert wurde und sind als wiederkehrendes städtebauliches Element an der Fabrikstraße in Fortführung der John-Zenger-Straße konzipiert worden. Im Rahmen der Festsetzungen können die Anforderungen nach neuen Wohnflächen aus dringenden Bedarf an Wohnraum und dem wohnungspolitischen Konzept mit der Herstellung von insge-

samt 70 % preisgünstigem Wohnraum erfüllt werden. Hinzu kommt, dass die Flächen innenstadtnah liegen, bereits bebaut waren, mit Grund und Boden schonend umgegangen wird und in der Umgebung mit ähnlichen Baudichten gebaut wurde. Insbesondere in MTV-Süd wurde eine effiziente Bauweise mit einer offenen und modifizierten Blockrandstruktur vorgesehen mit unterschiedlichen Bauformen um einen großen grünen Innenhof gruppiert, ähnlich der Baustrukturen in MTV-Nord. Es soll ein urbanes Quartier mit diversifizierten Wohnformen entwickelt werden. Unterschiedliche städtebauliche Dichten bieten die Möglichkeit von unterschiedlichen Bauformen und Freiräumen an. Die städtebaulichen Kennwerte tragen dazu bei, hier ein urbanes Wohnquartier mit einer städtischen Atmosphäre zu schaffen.

Die in § 17 der BauNVO definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete zur GRZ von 0,4 und zur GFZ von 1,2 werden im WA 1 eingehalten. In den WA 2 bis 5 werden sie überschritten. Bei der Berechnung ist zu berücksichtigen, dass die GRZ und GFZ maßgeblich von den Grundstücksgrößen beziehungsweise den Wohnbauflächen abhängig sind. So wurden in den Wohngebieten WA4 bis WA6 die nördlich angrenzenden privaten Grünflächen nicht bei der Ermittlung herangezogen, obwohl sie funktional zu den bebaubaren Wohnbauflächen dazu gehören, jedoch durch öffentliche Wohnwege voneinander getrennt sind. Wird das Grundstück kleiner und bleibt die darauf unterzubringende Wohnbaufläche gleich, erhöht sich die GRZ und die GFZ.

Zugleich geben die Zahlen zur GRZ und GFZ nicht unmittelbar Auskunft für einen guten Städtebau. Vielmehr sind die Werte im Zusammenhang mit der städtebaulichen Struktur, der Gebäudetypologie im Verhältnis zu der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit deren Gestaltung als Grünfläche, der umgebenden Bebauung sowie privaten und öffentlichen Freiflächen zu sehen. Grundlage für den Städtebau und damit der städtebaulichen Dichte sind die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung. Die Jury hat für die beiden Teilgebiete MTV-West und MTV-Süd die städtebaulich besten Entwürfe gekürt und Empfehlungen für eine Überarbeitung gegeben. In Teilgebiet MTV-West hebt die Jury die gute Füllung der städtebaulichen Struktur sowohl zum Park als auch zu den Schrebergärten im Westen hervor, im Teilgebiet MTV-Süd wird die solide Blockrandstruktur als Übergang nach Rohrbach und das überzeugend einfach ausgebildete, gute städtebauliche Grundgerüst vom Preisgericht sehr positiv bewertet. Insofern erfolgt die Festlegung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf Basis der städtebaulichen Entwürfe auch mit dem Ziel, einerseits die Höhenentwicklung in einem definierten Rahmen nicht zu überschreiten, andererseits diesen Rahmen soweit aufzuspannen, dass für die weiteren Planungen ein ausreichend flexibler Raum verbleibt und zugleich gewährleistet wird, dass eine wechselnde Höhenentwicklung der Gebäude erreicht wird. Anzumerken ist auch, dass mit der angestoßenen BauGB-Novelle 2020 zur Baulandmobilisierung angestrebt wird, die Obergrenzen in Orientierungswerte zu ändern, um mehr Flexibilität bei der Schaffung, von Flächen insbesondere für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

Um in den Innenbereichen von Baublöcken und unterhalb der Geschosswohnungsgebäude darüber hinausragende Tiefgaragen zu ermöglichen, sind die unterbauten Flächen gemäß

§ 19 Absatz 4 der BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Ziel ist es, die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Damit wird vermieden, dass die Vorzonenbereiche, Außenwohnbereiche und Innenhöfe frei von privaten Stellplatzanlagen bleiben und eine höhere Gestaltung und Aufenthaltsqualität der Außenwohnbereiche erzielt wird. Allerdings ist keine vollständige Unterbauung der Wohngebiete vorgesehen, so dass in jedem Quartier private Freiflächen vorhanden sind, in denen die antropogen überformten Böden mit ihrer bestehenden Versickerungsfähigkeit und ihren Funktionen erhalten wird.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) werden die städtebaulichen Werte in der Summe aus dem vorhergehenden Entwurf des Bebauungsplanes „Südstadt – Campbell Barracks“ mit einer GRZ von 0,6 und übernommen. Dabei kann entlang der John-Zenger-Straße ein Gebäude mit bis zu 4 Geschossen entstehen, um diese durch die Campbell Barracks führende städtebauliche Nord-Süd-Achse der John-Zenger-Straße an den Rändern als Raumkante zu fassen. Gegenüber den unter Denkmalschutz stehenden südlichen Stallungen sind bis zu 2 Geschosse zulässig, um hier einen fließenden Übergang zu gewährleisten.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Neubauten ist innerhalb dieses ebenen Geländes die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße anzunehmen. In den Wohngebieten soll sich eine einheitliche und durchgehende Deckenhöhe der Erdgeschosse auf der Höhe zwischen 3,50 m und 4,0 m gebaut werden. Dadurch, dass in den Erdgeschossen teilweise gewerbliche oder soziale Einrichtungen untergebracht werden, benötigen diese gegenüber Wohnungen höhere Raumhöhen. Hierfür ist ein Rahmen von 3,50 bis 4,00 m zwischen Erdgeschossboden und Boden des ersten Obergeschosses vorgegeben, um gleichzeitig einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Zugleich können Wohnungen im Erdgeschoss mit einem Sockel gebaut werden, so dass von draußen nicht so sehr in die Wohnungen eingesehen werden kann und die Privatsphäre besser geschützt wird.

In allen Wohnquartieren sind Sockel vorgesehen, um die Einsehbarkeit der Erdgeschosse von außen zu vermeiden und aus städtebaulicher Sicht. Die Bestandsgebäude weisen ebenfalls einen Sockel auf. Um die Neubebauung mit der Bestandsbebauung in Bezug zu setzen, sind daher auch bei den Neubauten Sockel vorgesehen. Ausnahmen davon sind gewerbliche Einheiten und soziale Einrichtungen wie KITAs im Erdgeschoss, diese sind mit der nächstgelegenen Verkehrsfläche niveaugleich herzustellen.

Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen wird über die Festsetzung der maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Dort, wo die bauordnungsrechtlichen vorgeschriebenen Abstände unterschritten werden soll, um hier Gebäudestellungen entsprechend des städtebaulichen Entwurfs zu ermöglichen, wird im Planbild und der Legende der Begriff „OAB - obere Außenwandbegrenzung“ verwendet.

In Teilgebiet MTV-West ist die Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch mit dem Zusatz „+D“ ergänzt, d.h. die Wandhöhen sind so gewählt, dass ein Staffelgeschoss in den WA 1 bis 3 möglich sind. Grundlage dafür sind der städtebauliche Entwurf und die Berücksichtigung der

Umgebung. Während im Teilbereich MTV-West Baufenster für Zeilenbauten und Punkthäuser festgesetzt sind, ist im Teilbereich MTV-Süd eine offene Blockrandbebauung als Baustruktur vorgesehen. In MTV-Süd ist zeichnerisch kein „D“ festgesetzt, sondern nur Vollgeschosse d.h. hier sind keine Nicht-Vollgeschosse, kein Dach- oder Staffelgeschosse zulässig. Dadurch ergeben sich in MTV-West und in MTV-Süd bei gleicher Anzahl von Vollgeschossen unterschiedliche Höhen, da in MTV-West ein Staffelgeschoss festgesetzt ist, in MTV-Süd nicht. Es wurden unterschiedliche Festsetzungen getroffen, um eine Vielfalt in der städtebaulichen Umsetzung und Ausgestaltung der Baustrukturen zu bekommen und weil die Bebauung der Umgebung berücksichtigt wurde. Ziel ist es im Städtebau und in den Gebäudetypologien zu variieren, um einen abwechslungsreichen Städtebau zu erhalten und vielseitige Wohnangebote zu schaffen.

8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

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

In den WA1 bis WA6 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Erker zulässig.

In WA1 ist durch die Festsetzung von Baulinien und zwingender Bauhöhe gemäß Planeinschrieb (WH) eine Unterschreitung der landesbauordnerischen Festsetzungen für Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig.

In WA 1 bis WA 3 sind zur John-Zenger-Straße Balkone und Terrassen unzulässig. Ansonsten sind in den WA1 bis WA3 Balkone und Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

In den WA4 bis WA6 sind Balkone und Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 2,50 m ausschließlich zu den Hofseiten zulässig.

Begründung

Auf Grundlage der überarbeiteten Siegerentwürfe der Mehrfachbeauftragung werden die überbaubaren Flächen in der Regel durch Baugrenzen bestimmt. Baulinien sind im WA1 dort festgesetzt, wo Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung unterschritten werden. Die Unterschreitung betrifft zwei Gebäudeecken. Im Bereich der Baulinien dürfen keine Fenster vorgesehen werden, aufgrund der Gebäudestellung sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse jedoch gewahrt.

Im Teilbereich MTV-West sind Balkone zulässig, sofern sie nicht zu der John-Zenger-Straße ausgerichtet sind. Die Gebäudefront entlang der John-Zenger-Straße soll städtebaulich ohne größere bauliche Öffnungen das Entwicklungsband betonen. Loggien und Erker sind hingegen erlaubt. Dieses städtebauliche Muster wird im Teilgebiet MTV-Süd weitergeführt und in WA4-6 auf alle Gebäudeseiten zu öffentlichen Straßen – und Wegeseiten übertragen. Balkone und Terrassen sind im Teilbereich MTV-Süd zu den Innenhöfen zulässig und im Teilbereich

MTV-West zu den anderen Seiten mit Ausnahme der John-Zenger-Straße, das heißt. zu den anderen drei Seiten, bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig. In den Erdgeschossen sind Terrassen mit einer Tiefe bis maximal 3,50 m zu den Innenhöfen von WA4-6 zulässig und im Teilbereich MTV-West zu den anderen Seiten mit Ausnahme der John-Zenger-Straße, zulässig. Zur Gliederung der Fassaden sind Loggien möglich und Erker bis zu der festgesetzten Größe zulässig. Die Erker dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,00 m und 5,00 m Breite überschreiten. Im Gegensatz zu Balkonen benötigen Erker nicht so große Tiefen und sie wirken durch den geschlossenen Baukörper insgesamt ruhiger als Balkone.

Die Festsetzung zur Überschreitung der dient der Klarstellung, dass sie außerhalb von Baugrenzen zulässig sind. Es müssen jedoch die anderen zuvor ausgeführten Regelungen eingehalten werden.

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind im Plangebiet in den nicht überbaubaren Flächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Flächen und nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Ausnahmsweise können diese Flächen überschritten werden, wenn die Regenwasserversickerung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen wird. Im WA 4 und WA 5 ist im Untergeschoss – Tiefgarage innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen eine Fläche von 950 qm auszusparen, das heißt nicht mit einer Tiefgarage oder einer sonstigen baulichen Anlage zu unterbauen, sondern von Bebauung frei zu halten.

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. In WA1, WA2 und WA3 müssen die Oberkante von Tiefgaragen 0,4 m tiefer liegen als die Oberkante des nächstgelegenen öffentlichen Gehwegs. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m vorzusehen.

Private Fahrradabstellanlagen, technische Anlagen (Trafostationen) sowie die für die Aufbewahrung von festen Abfall- und Reststoffen sind außerhalb von Gebäuden unzulässig. Ausnahmsweise können Gerätehäuser in Innenhöfen oder auf Flächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt sind, zugelassen werden, wenn der gleiche Bautyp verwendet wird und gestalterisch dem Gebäude angepasst sind.

Begründung

Die privaten Stellplätze der WA1 bis 6 sind in Tiefgaragen unterzubringen. Im WA 1, 2 und 5 sind die Ein- und Ausfahrten von der John-Zenger-Straße, im WA 3 von der Eleonore-Sterling-

Straße, im WA 4 vom Bosseldorn und im WA 6 von der südlichen zum Polizeigelände führenden Stichstraße anfahrbar. Die Außenflächen bleiben dadurch frei von privaten Stellplatzanlagen und können gut in eine ansprechende Freiraumgestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität integriert werden. Auf Basis der städtebaulichen Entwürfe wurden besonders geeignete Lagen der Tiefgaragen definiert und deren Ein- und Ausfahrten in die Gebäude integriert, so dass sie im Verkehrsfluss mit möglichst wenigen Störungen gut anfahrbar sind und an städtebaulich sinnvollen Stellen eingerichtet werden. Die anderen Räume vor Gebäuden bleiben frei von solchen Anlagen.

Die Begrünung von Tiefgaragen trägt zu einer Verbesserung der Kleinklimas und zur Regenrückhaltung bei. Zugleich erhalten die Flächen eine höhere Aufenthaltsqualität. Der Eingriff in die natürlichen Funktionen des Bodens wird teilweise durch die aufzubringende Substratschicht kompensiert. Dort wo Bäume auf den Tiefgaragen gepflanzt werden, ist die Substratschicht auf eine Gesamtmindesthöhe von 1,00 m zu erhöhen, um hier den Bäumen mehr Bodenvolumen zu geben. Die Tiefgaragen unter den Baufeldern WA 4 und 5 sind in den Innenhöfen auszusparen. Hier erhalten die anzupflanzenden Bäume einen direkten Bodenanschluss.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sollen Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen nur auf den dafür definierten/festgesetzten Flächen untergebracht werden. Dadurch werden die Fahrzeuge gebündelt an städtebaulich sinnvollen Stellen untergebracht, die anderen Freiflächen werden frei von parkenden Fahrzeugen gehalten und der offene Charakter des Gebietes wird gewahrt.

Private Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze und Trafostationen sind in den Gebäuden vorzusehen. Die privaten Freiflächen bleiben dadurch von Nebenanlagen frei, stören nicht das städtebauliche Bild und sie sollen als Grün- und Freiflächen genutzt werden. Da Gerätehäuser einen funktionalen Bezug zu den angrenzenden Freianlagen haben, können diese ausnahmsweise in den Innenhöfen in MTV-Süd oder abseits von Straßen aus einsehbaren Flächen in MTV-West zugelassen werden. Aus gestalterischer Sicht ist darauf zu achten, dass ein auf die Architektur abgestimmter und wenn möglich einheitlicher Typ Gerätehaus in den einzelnen Baugebieten WA1 bis WA3 und WA4 bis WA6 verwendet wird, in Bezug auf Farbe und Materialität, da die Öffentlichkeit die Möglichkeit eingeräumt werden soll, durch die Innenhöfe zu gehen.

8.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeinschrieb festgesetzt und einheitlich zu gestalten.

Begründung

Zu den Verkehrsflächen ohne weitere Zweckbestimmung gehören die notwendigen Erschließungsflächen. Je nach Funktion der Erschließungsflächen gehören dazu die Fahrbahnen, öffentliche straßenbegleitende Stellplätze (in Längsrichtung) sowie Rad- und Fußwege. Unterschieden wird zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Die privaten Verkehrsflächen sind Teil des Fußwegebereiches der beiden Umlenkpunkte/Platzbereiche an der John-Zenger-Straße nördlich und südlich der Campbell Barracks. Sie befinden sich im Privateigentum, sollen aber öffentlich genutzt werden und einheitlich mit den restlichen Platzflächen gestaltet werden. Die Umlenkpunkte sollen insgesamt einheitlich gestaltet werden und somit den platzartigen Bereichen mit der Bebauung eine Raumkante geben.

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Funktion und ihrer Dimensionierung so abgegrenzt, dass alle Gebäude ausreichend erschlossen sind und in das 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 der Festsetzung der Plätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird deutlich, dass diese nicht dem allgemeinen motorisierten Individualverkehr zugänglich sein sollen.

Als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden Rad- und Fußwege festgesetzt. Sie sollen auch für Rettungs- und Müllfahrzeugen befahrbar sind und nur ausnahmsweise für die Bewohnerschaft bei Umzügen zur Verfügung stehen.

8.1.6 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

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

Die Bereiche von Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Es ist jeweils eine Ein- und Ausfahrt für WA1 bis WA6 im Gebäude integriert zulässig.

Begründung

Die festgelegten Bereiche für die Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen gewährleisten, dass Zu- und Abfahrten nur direkt unter die Gebäude führen und an den verkehrlich sinnvollen Stellen hergestellt werden. Die Breiten sind so festgelegt, dass bei der konkreten Planung unterschiedliche Positionen möglich sind. Es wird davon ausgegangen, dass aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen jeweils nur eine ein- oder zweispurige Ein- und Ausfahrt hergestellt wird.

8.1.7 Versorgungsflächen

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

Die durch Planeinschrieb als Versorgungsflächen festgesetzte Anlagen für die Verteilung von Elektrizität sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

Begründung

Das Stromnetz der Kaserne wird im Zuge der Konversion von 6KV der US-Armee auf 20 kV durch die Stadtwerke Heidelberg als Strom-Versorgungsträger umgestellt. Um die Stromversorgung angrenzender Gebiete sicher zu stellen, wurde im Norden der John-Zenger-Straße eine neue Trafostation errichtet. Die dafür notwendige Fläche wird in den Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen. Weitere Versorgungsstationen wie beispielsweise Trafostationen, Anlagen zur Stromversorgung sind in die Gebäude in den Erd- oder Untergeschossen zu integrieren, so dass keine weiteren Standorte festgelegt werden.

Auf die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) wird hingewiesen.

8.1.8 Private Grünflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Die privaten Grünflächen „Regenversickerung“ für die Wohngebiete WA4 bis WA 5 sowie die private Grünfläche WA6 sind öffentlich zugänglich und nutzbar zu gestalten und zu bepflanzen. Ebenfalls sind sie als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung festgesetzt. Die Wegeflächen sind in einem wasserdurchlässigen Material zu gestalten.

Begründung

Die privaten Grünflächen in MTV-Süd sind entsprechend zu gestalten und zugleich als Regenwasserentwässerungsflächen für das WA 5 und WA 6 festgesetzt. Das zu den beiden Teilflächen erstellte Regenwasserkonzept weist grundsätzlich mit den dort aufgeführten Parametern nach, ob und wie eine Versickerung möglich ist. Auf diesen Flächen soll das Regenwasser der angrenzenden versiegelten Flächen von Gebäuden in Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Flächen sind größtmöglich gewählt, um Spielraum für die konkrete Lage der Regenwasserentwässerungsflächen im Bauantragsverfahren zu haben. Die nicht für die Regenwasserentwässerungsflächen notwendigen Flächen sollen als Grünflächen bepflanzt und öffentlich genutzt werden. Sie liegen unmittelbar an öffentlichen Fuß- und Radwegen. Zugleich dienen sie den Bewohnern der angrenzenden Gebäude als wohnungsnahen Grünflächen.

8.1.9 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14, Nr. 15 und 20 BauGB)

Die Regenwasserentwässerung der Wohngebiete WA1 bis WA3 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und für die WA 4 bis WA 5 auf den privaten

Grünflächen „Regenwasserversickerung WA 4 bis WA5“ festgesetzt. Diese Flächen sind ebenfalls als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

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 sind als Retentions Gründächer mit einem Abflussbeiwert von 0,2 und kleiner herzustellen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster) 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 ausnahmsweise 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 wurde ein Regenwasserentwässerungskonzept erstellt, das unterschiedliche Vorschläge zur Versickerungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen macht. Das Konzept wurde um die Flächen MTV-West und MTV-Süd ergänzt. Für diese

Flächen wurden Flächenbedarfe für unterschiedliche Entwässerungssysteme zur Orientierung beispielhaft berechnet und Flächenvorschläge gemacht. Die Flächenvorschläge für die Regenwasserversickerungsflächen sind, teilweise größer gefasst, in den Bebauungsplanvorwurf übernommen, um Wahlmöglichkeiten bei einem konkreten Entwässerungsnachweis zu haben. Da die Regenwasserversickerungsflächen zudem nicht ständig wasserführend sein werden, sollen sie multifunktional als Grünflächen genutzt werden können.

Da Dachflächen sich zugleich eignen, hier Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Ressourcen wie Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen unterzubringen, sind mindestens 40% der Flächen mit diesen Anlagen zu überbauen. Die Solaranlagen sind über den Retentionsgründachflächen aufzuständern (siehe auch Kapitel 8.1.11)

8.1.10 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 belastet. Die Lage und der Verlauf des Gehrechtes können variieren, es muss eine Durchgängigkeit und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen gegeben sein.

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

Begründung

Ein nördlich des Baufeldes im WA6 verlaufenden Fußweg ist mit einem Gehrecht für Fußgänger zu belasteten, um hier eine kurze öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung über die privaten Flächen zu ermöglichen. Damit wird die Durchlässigkeit des Gebietes in Verbindung mit öffentlichen Fußwegen für Fußgänger erhöht.

Über die mit einem Gehrecht für Fußgänger belasteten Flächen sollen öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen auch über private Flächen ermöglicht werden. Damit wird die Durchlässigkeit der Quartiere für Fußgänger erhöht. Hierzu eignen sich die Wege durch die Innenhöfe der offenen Blockrandbebauung im Teilbereich MTV-Süd, die an den Gemeinschaftsflächen der Innenhöfe vorbeiführen. Für jeden Baublock ist das über den Innenhof führende Netz an zwei beziehungsweise drei Anschlusspunkten an öffentliche Wege anzubinden. Die Wegführung wird zeichnerisch in den Grundzügen festgelegt. Von der Linienführung kann jedoch abgewichen werden, um einen größeren Gestaltungsspielraum für die Freiflächenplanung der Innenhöfe zu haben.

Auf der südlich der Stallungen liegenden Flächen wird am westlichen Randbereich zum Boseldorn die Versorgungsfläche für Fernmeldeeinrichtung als eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche 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 Nutzungsrechte im Allgemeinen nicht in Baugenehmigungserfahren eingebunden sind.

8.1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 23 b BauGB)

Mindestens 40% der Dachflächen sind mit Photovoltaik- beziehungsweise Solarthermie-Anlagen zu überdecken. Dabei sind die Anlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von 0,35 m von der Substratschicht des Retentionsgründachs zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Dachrändern einhalten. Ausnahmsweise kann der 40% Dachflächenanteil unterschritten werden, um den Dachrandabstand von 1,50 m einzuhalten. Die unter den Photovoltaik- beziehungsweise Solarthermie-Anlagen liegenden Flächen sind als Retentionsgründach auszuführen.

Begründung

Die Stadt Heidelberg hat sich mit dem im Jahr 2014 verabschiedeten Masterplan 100% Klimaschutz Ziele gesteckt, die mit dem im November 2019 beschlossenen 30-Punkte-Aktionsplan konkretisiert und geschärft wurden. Der Stärkung der klimaneutralen Stromerzeugung kommt insgesamt ein großer Stellenwert zu. Mit der getroffenen Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die verstärkte Nutzung solarer Energie mit den ökologischen und gestalterischen Prinzipien in Einklang zu bringen.

Die Dachflächen sich als Retentionsgründachflächen auszubilden. Zugleich sind auf sie mit einem 40%-Flächenanteil Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Ressourcen wie Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen unterzubringen. Nur wenn die Dachabstände von 1,50 m nicht eingehalten werden können, darf der 40% Anteil der Solaranlagen unterschritten werden (siehe auch Kapitel 8.1.9).

8.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (das heißt Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund

des Verkehrslärms sind in den Beiplänen 1 und 2 für das Plangebiet „MTV – West“ und in den Beiplänen 3 und 4 für das Plangebiet „MTV – Süd“ dargestellt.

Beiplan 1 zeigt für das Plangebiet „MTV-West“ die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (zum Beispiel Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Beiplan 2 zeigt für das Plangebiet „MTV-West“ die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Beiplan 3 zeigt für das Plangebiet „MTV-Süd“ die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (zum Beispiel Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Beiplan 4 zeigt für das Plangebiet „MTV-Süd“ die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Der angegebene maßgebliche Außenlärmpegel gilt für alle Fassaden, die in diese Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze oder Baulinie. Der angegebene Wert gilt für einen Fassadenabschnitt mit einer Länge von bis zu 15 m.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass beispielsweise aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- beziehungsweise Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die einen ausreichenden Mindestluftwechsel gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 1946-6: „Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen an die Auslegung, Ausführung, Inbetriebnahme und Übergabe sowie Instandhaltung“ (derzeit gültige Fassung DIN 1946-6:2019-12) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen 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. Der maßgebliche Orientierungswert in der Nacht beträgt in Allgemeinen Wohngebieten 45 dB(A).

Insofern an Fassaden Maßgebliche Außenlärmpegel unter 61 dB(A) vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

Begründung

Hinsichtlich Gewerbelärm wirken die vorhandenen gewerblichen Nutzungen aus dem Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ auf das Plangebiet ein. Die Fläche südlich der Stallungen, die hinsichtlich der Baukörperstellung überplant wird, ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Festsetzungen zu mischgebietsbezogenen gewerblichen Einrichtungen wurden so unter der Zielsetzung getroffen, dass südlich anschließend ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann. Zugleich wird hier zum westlichen Gewerbegebiet eine abgestufte Gliederung der Nutzungskategorien erreicht.

Der mit dem Teilbereich MTV-Süd überplante rechtskräftige Bebauungsplan „Sickingenstraße“ setzt (Rechtskraft 1969) für die beiden westlichen Quartiere Allgemeine Wohngebiete mit einer vier- bis achtgeschossigen Bebauung fest. Das Gebiet „Im Bosseldorn“ (Rechtskraft 1964) setzt ein Gewerbegebiet fest. Ein Allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet grenzen somit seit Ende der 60er Jahre aneinander. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Baugenehmigungen auf diese Tatsache geachtet wurde. Derzeit sind im südlichen Bereich des Gewerbegebietes keine lärmintensiven Betriebe vorhanden. Es handelt sich um Betriebe, die lärmtechnisch auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden können.

Während beim Verkehrslärm am Tag für das Teilgebiet MTV-West die John-Zenger- und die Emil-Gumbel-Straße und für das Teilgebiet MTV-Süd die John-Zenger- und die Sickingenstraße 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. Aufgrund der in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte insbesondere in der Nacht wird hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept für diese Gebiete erforderlich.

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. Sofern der maßgebliche Außenlärmpegel unter 60 dB(A) liegt und bei gekippten Fenster noch geschlafen werden kann, soll es dem Bauherrn freigestellt ist, ob er dennoch aus Komfortgründen eine schallgedämmte techni-

sche Be- und Entlüftung einbaut. Eine Grundrissausbildung ist nicht notwendig. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

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 Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen.

8.1.13 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. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig. 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

Je angefangenen 5. Stellplatz ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume entlang der gekennzeichneten Straßen sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang 1:1 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 Baumsustrat 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.

Baumpflanzungen auf privaten Flächen und Stellplatzflächen

Je angefangenen 5. Stellplatz ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

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.

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat 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.

Fassadenbegrünung

An den von Straßen und Plätzen abgewandten Kopfseiten der Gebäude sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 4 m Länge zu begrünen. Je 2 laufende Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze mit mindestens 0,5 m² großen und 50 cm tiefen Pflanzbeeten und einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 1 m³ zu setzen.

Tabelle Pflanzliste (nicht abschließend)

Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer platanoides (spec.)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Castanea sativa	Esskastanie
Celtis australis	Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Gingko biloba (nur männlich)	Gingko
Gleditsia triacanthos	Lederhüsenbaum
Juglans regia	Nussbaum
Liriodendrom tulipifera	Tulpenbaum
Pinus sylvestris	Kiefer
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Salix alba	Silberweide
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	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
Buddleja davidii	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Deutzia magnifica	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Hydrangea	Hortensie
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Magnolia	Magnolie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina / rubiginosa	Wildrose
Salix spec	Strauchweide

Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
„Veitchii“ / „Engelmanii“	

Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

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 verpflanz, mit Ballen, Hochstamm
Bäume 2. Ordnung:	Stammumfang: 14 – 16 cm in 1m Höhe, 3x verpflanz, mit Ballen, Hochstamm
Obstbäume:	Stammumfang 10 – 12 cm, Hochstamm
Sträucher:	Höhe beim Pflanzen: 60- 100 cm

Bei Pflanzungen sind insbesondere einheimische Sträucher, Kräuter und Gräser zu verwenden.

Begründung

Im Bebauungsplan sind die vorhanden wertvollen Bäume außerhalb von Bauflächen soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. 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. Ebenfalls sollte der Versatz von Bestandsbäumen in Betracht gezogen werden, wenn es für den Baumerhalt möglich ist und der Kosten-Nutzeneffekt angemessen ist.

Zusätzlich sind neue Bäume entlang von Straßen und auf den Bau- und privaten Grünflächen zu pflanzen. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen von neu herzustellenden Straßen ist die Durchgrünung mit Bäumen ein Bestandteil der Gesamtkonzeption. Hierbei soll insbesondere das Entwicklungsband der John-Zenger-Straße hervorgehoben werden. Baumpflanzungen

entlang von Straße tragen zu einer Gliederung des Straßenraums und einer besseren Aufenthaltsqualität bei trägt die Begründung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei. Die neu anzupflanzenden Bäume auf den Wohnbau- und privaten Grünflächen bieten Lebensraum für Tiere, haben positive Wirkung auf das Kleinklima durch Wasserverdunstung und Schattenwirkung und tragen zu einer gestalterischen Aufwertung des Gebietes bei. Die Baumreihen entlang der Straßen ziehen sich durch die gesamte Konversionsfläche als Grünachse und Grünvernetzung.

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 abgestimmte Pflanzenliste mit weiteren Arten beigefügt. Sie beinhaltet Arten, die bei sommerlicher Überhitzung standortgerecht sind. Es wird empfohlen, die Arten zu verwenden. Entlang der Straßen sind die Bäume gemäß dem Baumkonzept für die Konversionsfläche Südstadt zu verwenden.

Eine Fassadenbegrünung bietet sich insbesondere für fensterlose Fassadenabschnitte von Gebäuden an. Die Begrünung von Fassaden ist ein Baustein zur Reduktion und Anpassung des Klimawandels. Wie Bäume und andere Grünpflanzen tragen begrünte Fassaden zur Sauerstoffproduktion und Einsparung von CO₂ bei, liefern Kühlung durch Verschattung und Verdunstung, filtern Feinstäube und bilden einen positiven Beitrag zum städtischen Grün mit einer Verbesserung der Luft- und Aufenthaltsqualität.

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

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 Stuttgart, Referat 84.2 und dem Kurpfälzischen Museum der Stadt Heidelberg umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 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 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. Hierzu gehören die südliche Fläche des Teilbereichs MTV-West und die Fläche südlich der Stallungen des Teilbereichs MTV-Süd. Denkmalgeschützte Gebäude sind auf den Flächen nicht vorhanden.

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

Der südliche Bereich des Teilbereiches MTV-West sowie die Flächen südlich der Stallungen (Campbell Barracks) wird unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg geführt.

Die unter dem Flurstück 21330/6 liegende ehemalige Kiesgrube wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt. In den Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

8.3.3 Grundwasser

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

Im Bereich der verfüllten Kiesgrube befindet sich in der Verkehrsfläche eine Grundwassermessstelle. Diese Messstelle ist zu erhalten. Sollte die Messstelle im Zuge von Baumaßnahmen wegfallen, so ist für diese in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie ein Ersatz zu schaffen. Der bei Maßnahmen anfallende Erdaushub aus den Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

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 im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind in Kombination mit einer Dachbegrünung 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 oder im KfW-Effizienzhaus 40 oder 40+ zu errichten.

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 werden zusätzliche Systeme zur Einbindung erneuerbarer Energie und vorhandener Abwärme aus Gebäude und Umwelt vorgeschlagen: Hybridkollektoren auf dem Dach, ein Eisspeicher und ein Abwasserwärmerückgewinnungsschacht zur Wärmebereitstellung je WA.

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.

Im Außenbereich sind nur zum Boden abstrahlende LED-Lampen mit einer Lichttemperatur von 2.000 bis 3.000 Kelvin zu verwenden.

Alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung / Umweltbaubegleitung zu begleiten.

Als Ausgleich für wegfallende Brutstätten sind neue Fortpflanzungsstätten zu schaffen:

MTV-Süd: 10 Kästen für Halsbandsittich, 14 Sperlingskoloniekästen, 15 3-fach Kästen für Mauersegler, 5 Halbhöhlen für Hausrotschwanz.

MTV-West: 8 Sperlingskoloniekästen, 8 3-fach Kästen für Mauersegler, 5 Halbhöhlen für Hausrotschwanz, 1 Turmfalkennisthöhle, 10 Meisenkästen, 8 in Mauerwerk integrierte Fledermaussteine.

Alle Kästen sind bevorzugt nord- beziehungsweise ostexponiert in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter der Dachtraufe anzubringen.

Werden zusätzliche Neubauten errichtet, so ist pro Neubau pro 10 Meter Länge ein Niststein für Mauersegler in die Fassade zu integrieren. Die Niststeine sind in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter dem Dachtrauf anzubringen und müssen gut anfliegbar sein. Die Niststeine sind vorzugsweise nord- beziehungsweise ostexponiert zu integrieren.

8.3.6 Wohnungspolitisches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Leitlinien des wohnungspolitischen Konzeptes für die Konversionsflächen in der Südstadt (Bestandteil des Masterplans Konversion Südstadt) umzusetzen.

8.3.7 Glascontainer

In den beiden Teilgebieten die Standorte zur Entsorgung von Glas abzustimmen.

8.3.8 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, der Bebauungsplan „Bosseldorn, Teil II“ (05.06.00) mit Rechtskraft vom 23.09.1966 sowie der Bebauungsplan „Sickingenstraße“ (06.08.00), Rechtskraft vom 13.06.1969 im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

8.3.9 Leitungsschutzanweisungen 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 in Form von Gründächern mit einer straßenabgewandten Neigung von maximal 5° zulässig. Begrünte Dachgärten sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Regenwasserrückhaltung gesichert ist. Ausschließlich in WA1 bis WA3 ist ein Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss je Hauptgebäude zulässig.

Technische Anlagen, z.B. zur Stromversorgung, technische Dachaufbauten sowie Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen sind Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten. Nicht-integrierbare Dachaufbauten sind gebäudemittig zu installieren und gestalterisch auf die Fassaden und die Gebäudekubatur abzustimmen.

Die Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden innerhalb der Teilgebiete MTV-West und MTV-Süd aufeinander abzustimmen. Als Fassadenfarben sind helle und warme Weiß-, Beige- und Grautöne zu verwenden. 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
- Holz
- MDF-Platten mit Dekorbeschichtung

Begründung

Die Neubebauung soll sich architektonisch hinsichtlich der Dachgestaltung von der Bestandsbebauung der angrenzenden Campbell Barracks absetzen. Zugleich soll gestalterisch eine Einheitlichkeit mit der Neubebauung im restlichen Teil der Konversionsfläche Südstadt erkennbar sein. Durchgängig sind Flachdächer bei Neubauten auf der Konversionsfläche Südstadt im Plangebiet vorgeschrieben. Die Festlegung von Flachdächern entspricht den Dächern heutiger gängigen Wohn- und Geschäftsgebäude. Während die offene Blockrandbebauung in MTV-Süd ohne Staffelgeschoss auszubilden ist, können die Punkt- beziehungsweise Riegelgebäude in MTV-West mit Staffelgeschossen errichtet werden. Damit kann die

Bedeutung der unterschiedlichen städtebaulichen Charaktere der beiden Gebiete unterstützt werden.

Dächer gelten zudem als fünfte Fassadenseite. Die Neubauten sollen hierbei eine einheitliche Oberflächenmaterialität erhalten und als begrünte Retentions Gründächer ausgebildet werden. Da nur Flachdächer bei Neubauten zulässig sind, ist hierfür kein besonderer konstruktiver Aufbau notwendig. Retentions Gründächer wirken positiv auf das Kleinklima und bieten einen Schutz vor Überhitzung im Sommer. Mit den Retentions Gründächern werden die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen abgepuffert und unbelastetes Regenwasser auf den Dächern zu Verdunstung gebracht. Sofern die Retentions Gründächer zusätzlich 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. Die temperatursenkende Wirkung der Gründächer wirkt sich positiv auf die Leistungswerte der Solarmodule nieder.

Technische Anlagen, wie Dachaufbauten, zur Stromversorgung sowie Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Neben Solaranlagen sind nur Aufzugsüberfahrten ausnahmsweise zulässig auf den Dächern, da sie funktionstechnisch auf die Dächer angewiesen sind. Solaranlagen müssen einen Abstand von den Dachrändern einhalten, damit sie vom näher gelegenen Straßenraum aus nicht in Erscheinung treten. Damit die Retentionsfunktion der Dächer gewährleistet wird, müssen sie von diesen einen Mindestabstand einhalten. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Solaranlagen nicht höher als notwendig aufgestellt werden.

Mit einer einvernehmlich abzustimmenden Fassadengestaltung wird eine durchgehend neuzeitliche Schicht in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden in das ehemalige Kasernengebiet 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 die Fassadenfarben harmonisch in dem vorgegebenen Fassadenkanon aufeinander abzustimmen. In der Anlage zum Begründung sind für MTV-West und MTV-Süd jeweils ein städtebaulicher Entwurf und ein Gestaltungsleitfaden angehängt, die konkretere Vorgaben für die Bebauung, die Nutzungen, die Erschließung, den Freiraum, die Gebäude- und Freiraumgestaltung machen und bei der Bebauung zu berücksichtigen sind.

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

Fremdwerbung ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 ausgeschlossen.

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.

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

Unzulässig sind grundsätzlich bewegte Werbung, Werbungen mit wechselnden oder grellfarbenen 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 feststehenden 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 maximal 80 cm senkrecht zur Fassade
- Höhe von maximal 60 cm
- Konstruktionsbreite maximal 20 cm

8.4.5 Freistehende Werbeanlagen

Pylone und Stelen sind unzulässig.

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 Festsetzung erfolgt, da ein Allgemeines Wohngebietes es ermöglicht, dass sich Kleingewerbebetriebe in den Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd ansiedeln. Auf der Fläche südlich der Stallungen sind Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Die Werbung soll Rücksicht auf die charakteristischen Eigenarten der neu entstehenden Architektur und der Bestandsgebäude nehmen. Ziel der Örtlichen 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 neu entstehende Ortsbild einfügen. Sie sollen den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung der Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd sowie südlich der Stallungen 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.

(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 aufgetragenen 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, Radfahrer, der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung ausgerichtet. Mit großflächigen Werbetafeln würden bauliche Anlagen neben den Wohngebieten auch in das eingeschränkte Gewerbegebiet hineingetragen werden, die sichtbar verdeckend 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 freistehenden Werbeanlagen wie Pylonen, Stelen und Fahnen aus. Um nicht alle freistehenden Werbeanlagen auszuschließen und 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 der Masten blenden können.

8.4.7 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die Vegetationsschicht über den Tiefgaragen und die privaten Grünflächen. Ausgenommen davon sind die nicht überbaubaren Flächen an der John-Zenger-Straße und der Sickingenstraße, sofern sie die Gestaltung der angrenzenden Verkehrsfläche aufnehmen und gestalterisch anpasst werden.

Die Einfriedungen sind in den Materialien:

- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen,
- Stabgeländer aus pulverbeschichtetem oder lackierten Stahl

zulässig.

Einfriedungen zwischen Gebäudevorflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind nur ausnahmsweise bei Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses zulässig.

Einfriedungen in den Innenhöfen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbaren privaten Flächen sind, sofern es keine geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen sind, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Begründung

Flächen, die nicht als Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücksflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Über Abstandsgrün hinausgehend eignen sich hierzu besonders die Innenhöfe der Neubebauung am Sickingenplatz und die größeren zusammenhängenden Freiflächen im Teilbereich MTV-West. Eine gute grünordnerische Gestaltung trägt dazu bei, dass zwei weitere attraktive Quartiere in der Konversionsfläche der Südstadt entstehen.

Im Ortsbild soll die Neubebauung im Vordergrund stehen. Um diese durch Einfriedungen, insbesondere aus der Sicht von Fußgängern, nicht zu verstellen, sind diese nur bei besondere Sicherheitsinteressen, wie sie beispielsweise Kindertagesstätten haben, ausnahmsweise zulässig. Stadtgestalterisches Ziel ist einen fließenden Übergang von öffentlichen zu privaten Flächen herzustellen, der nicht durch Einfriedungen unterbrochen wird. Innerhalb der Blockinnenbereiche besteht die Möglichkeit, die den Wohnungen zugeordnete Außenflächen einzufrieden. Für belaubte Hecken gibt es bauplanungsrechtlich keine Höhenbeschränkung, da Hecken auch ökologische und kleinklimatische Funktionen erfüllen. Andere Einfriedung dürfen hingegen nicht höher als 1,20 m sein.

8.4.8 Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen

(Ermächtigungsgrundlage: § 37 i.V.m. § 74 Absatz 2 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach § 37 LBO BW wird für die Bereiche der WA1 bis WA6 auf 0,7 Kfz-Stellplätze je Wohnung (Wohneinheit) eingeschränkt. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Fahrradstellplätze herzustellen. Als Kompensation für die Stellplatzeinschränkung auf 0,7 sind für 30% der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen, bei einer Stellplatzeinschränkung auf 0,8 sind für 20% der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze und bei einer Stellplatzeinschränkung auf 0,9 sind für 10 % der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen.

Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 folgende Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 15.12.2020 beschlossen:

„Für die Wohngebietsflächen MTV-West und Süd kann der Stellplatzschlüssel auf 0,7 reduziert werden“, das bedeutet, dass 70% der erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden müssen.

Grundsätzlich ist in § 37 der LBO BW geregelt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz) ist. § 74 Absatz 2 Nr. 1 LBO regelt weiter, dass soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des

Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1) eingeschränkt wird. Von dieser Regelung möchte die Stadt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebrauch machen.

Aus umweltpolitischen Gründe, um das Klima zu schonen (Masterplan Klimaschutz), aufgrund der guten Lage im Stadtgebiet, der guten Anbindung an das Radverkehrsnetz und an den ÖPNV möchte die Stadt den Kfz-Verkehr reduzieren. Daher legt die Stadt Heidelberg unter Berücksichtigung der örtlichen verkehrlichen Verhältnisse und aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzept fest, dass die Stellplatzpflicht aus § 37 LBO entsprechend eingeschränkt wird.

Voraussetzung für eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels sind zum einen, dass die Rahmenbedingungen stimmen. Diese sind u.a.

- *Gute Lage im Stadtgebiet (Nähe zu Hauptbahnhof und Innenstadt)*
- *Gute Bedingungen für Nahmobilität (z.B. Radwege, Aufenthaltsqualität, Fußwege etc.) durch die Anlage von Radwegen Verlängerung (Brechtelstraße-John-Zenger-Straße –Radweg, Sickingenstraße)*
- *Gute ÖPNV-Erschließung*
- *Mobilitätsstationen in der Nähe mit Angeboten an Car-Sharing, Nextbike-Fahrrädern, Pedelecs und Lastenfahrräder,*
- *bedarfsgerechte und ausreichend gesicherte Abstellanlagen für Fahrräder*
- *Parkhaus Campbell Barracks*
- *Kompensation der Stellplatzreduktion durch Schaffung von zusätzlichen Fahrradstellplätzen in den Wohnquartieren*

Diese Voraussetzungen sind im Gebiet gegeben.

Als Kompensations- /Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Bauherren durchzuführen:

- *Es sind insgesamt, d.h. in allen Wohngebieten, je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze herzustellen. Für die Reduktion der KFZ-Stellplätze um 30 % (von 100 auf 70%) sind für diese 30% der Wohneinheiten jeweils 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen, d.h. als Kompensation für die Stellplatzeinschränkung auf 0,7 sind für 30% der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen, bei einer Stellplatzeinschränkung auf 0,8 sind für 20% der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze und bei einer Stellplatzeinschränkung auf 0,9 sind für 10 % der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen.*

Die Fahrradstellplätze sollen größtenteils überdacht sein, und in der Tiefgarage untergebracht werden, aber auch in gewisser Anzahl oberirdisch untergebracht werden. Sie sollen

von den Wohnungen und von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen.

Weitere Maßnahmen könnten sein:

- *bedarfsgerechte Anzahl von gemeinsamen Transportfahrrädern, aber mindestens eins (Lastenfahrrad, Lastenpedelecs und/ oder Fahrradanhänger) pro Quartier, d.h. 1 je WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6,*
- *Angebote für Bewohner (übertragbares ÖPNV-Ticket, Carpooling etc.),*

Die Stadt unterstützt die Zielsetzung der Stellplatzreduktion, jedoch sollte eine Reduktion der Stellplätze nur dann umgesetzt werden, wenn der reduzierte Bedarf vom Bauherren und der zukünftigen Bewohnerschaft mitgetragen wird. Aus diesem Grund stellt die Festsetzung von 0,7 eine Mindestanforderung dar. Der zukünftige Bauherr kann grundsätzlich auch mehr Stellplätze herstellen, muss aber mindestens diese Vorgaben erfüllen. Gleichzeitig drückt diese Festsetzung aber auch den Wunsch der Stadt aus, den Kfz-Verkehr zu reduzieren und den Fahrradverkehr und den Umweltverbund zu stärken, indem als Kompensation mehr Fahrradstellplätze angeboten werden und Fahrradwege im Quartier gebaut werden, um gute Wegeverbindungen für Fahrradfahrer/innen zu schaffen.

Für die Gestaltung der Bebauung und der Freiräume sind die städtebaulichen Entwürfe und die Gestaltungsleitfäden für MTV-West und MTV-Süd zu berücksichtigen.

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht einschließlich der zusammenfassenden Erklärung vom Büro L.A.U.B. mit Datum vom 24. Februar 2022 ist Gegenstand dieser Begründung.

10 Verfahren

10.1 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 20.02.2013 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. Der Bebauungsplan „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ besteht aus zwei Teilflächen.

10.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

10.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Am 25. März 2019 fand im Mark-Twain-Center in der Römerstraße 162 eine Erörterungsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Zu MTV-West wurden Fragen zur Lage und Anzahl von Fahrradstellplätzen sowie zu Stellplätzen und Tiefgaragen gestellt. Besprochen wurden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Zu MTV-Süd wurden Fragen zum Kleinklima und Grünordnung erörtert. Weiterhin wurde das wohnungspolitische Konzept, zum erwarteten Baubeginn und zu gestalterischen Aspekten zu den geplanten Gebäuden besprochen.

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. Anregungen zur Planung konnten schriftlich oder mündlich während der Erörterungsveranstaltung sowie während der Auslegungsfrist im Technischen Bürgeramt und im Internet vorgebracht werden.

Die Erörterung der Stellungnahmen wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes offengelegt.

10.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

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 der Stellungnahmen wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes offengelegt.

10.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

10.3.1 Auslegung - Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Am 18. März 2021 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4 – Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ zu und beschloss die öffentliche Auslegung. Diese erfolgte vom 24.06.-26.07.2021.

Die Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit werden im Rahmen der Ausfertigung nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss in die Begründung eingefügt (siehe Anlage 02).

10.3.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 24.06.-24.07.2021.

Die Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden werden im Rahmen der Ausfertigung nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss in die Begründung eingefügt (siehe Anlage 02).

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 (siehe Anlage **02**).

10.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

11 Durchführung und Kosten

11.1 Grundbesitzverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Offenlage im Eigentum der Gesellschaft MTV Bauen und Wohnen GmbH&Co.KG. Zum 1. Januar 2016 erfolgte der Besitzübergang. Die öffentlichen Wege und Straßen im Plangebiet befanden sich bereits im Eigentum der Stadt Heidelberg. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist im Eigentum der Firma Kraus Immobilien GmbH.

Privat und BIMA

11.2 Kosten

Die für die Erarbeitung von Gutachten sowie eines städtebaulichen Entwurfs mit vorlaufender Mehrfachbeauftragung aufgewendeten Kosten betragen circa 126.500 €.

12 Quellenverzeichnis

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege: Denkmalwertgutachten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne, Campbell Barracks, Stand 22.07.2014

13 Verzeichnis der Gutachten

- 1_1 WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan „Campbell Barracks“, 10. August 2017
- 1_2 WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan „MTV-Süd / MTV-West“, 8. Dezember 2020
- 2_1 Bioplan, Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
- 2_2 Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung 9. Juli / 29. August 2013
- 3_1 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks, August 2014

- 3_2 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks /Mark-Twain-Village-West / Sickingenplatz, Mai 2017
- 3_3 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks /Mark-Twain-Village-West / Sickingenplatz, Nachuntersuchung August 2017
- 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 Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Rahmenplan „Südstadt“, 25. Januar 2019
- 6 Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, 15. Oktober 2013
- 7_1 Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung Weitergehende Baumuntersuchung, Eiling Ingenieure GmbH, 28. Mai 2014
- 7_2 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume, Plan, 14. Juli 2017
- 7_3 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume, Sachdaten, 14. Juli 2017
- 7_4 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume Sickingenplatz, Plan, 18. September 2017
- 7_5 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume Sickingenplatz, Sachdaten, 18. September 2017
- 7_6 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume MTV-West, Plan, 18. September 2017
- 7_7 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume MTV-West, Sachdaten, 18. September 2017
- 8_1 Hagelauer+Scheuerer, Untersuchungsbericht, Sickingenplatz – Bereich ehemalige KiTa, 30. April 2015
- 8_2 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks, 27. Oktober 2016
- 9 LK Argus, Erschließung., Straßenquerschnitte und Parkraumkonzept, August 2017
- 10 Oberflächengestaltungskonzept Südstadt Konversionsflächen, Spang.Fischer.Natschka GmbH, 7 März 2018
- 11 Konzept Straßenbäume Südstadt, Stadtplanungsamt und Landschafts- und Forstamt Stadt Heidelberg, 04.07.2019

14 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan mit Rechtskraft vom 06.04.1950.....	10
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Bosseldorn, Teil II“ mit Rechtskraft vom 23.09.1966	10

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sickingenstraße“ mit Rechtskraft vom 13.06.1969	11
Abbildung 4: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand Rechtskraft vom 15.12.2014..	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Stand 25.03.2019	14
Abbildung 6: Auszug Modell räumliche Ordnung	16
Abbildung 7: Auszug Entwurf Studio Vulkan, Zürich mit Geltungsbereich Bebauungsplanvorentwurf MTV-West (gelb).....	17
Abbildung 8: GTIS Stadt Heidelberg, Radverkehrsnetz Heidelberg, Stand 01/2018	24
Abbildung 9: Auszug Stadtlinienplan Heidelberg, Stand 12/2017	26
Abbildung 10: Quelle: Ausschnitt Vorbereitende Untersuchung Südstadt, Oberflächen.....	27
Abbildung 11: Ausschnitt Kulturdenkmale Campbell Barracks	31
Abbildung 12:Auszug Wettbewerbsbeitrag Mehrfachbeauftragung für den Teilbereich MTV-West, Till Schweizer – ohne Maßstab	37
Abbildung 13:Auszug Wettbewerbsbeitrag Mehrfachbeauftragung für den Teilbereich MTV-Sickingenplatz / Neubau Polizei, Hähinig - Gemmeke – ohne Maßstab	38
Abbildung 14: überarbeiteter städtebaulicher Entwurf, Till Schweizer – ohne Maßstab	41
Abbildung 15: ... überarbeiteter städtebaulicher Entwurf für den Teilbereich MTV- Sickingenplatz / Neubau Polizei, Hähinig - Gemmeke – ohne Maßstab	43