

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 27/2022/BV

Datum:
17.03.2022

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 17. Mai 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	29.03.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Konversionsausschuss	27.04.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ (Anlage 2_2 zur Drucksache) abgegebenen Stellungnahmen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung (Anlage 2_1).

2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 1 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 24.02.2022 – gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung. Die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.02.2022 (Anlagen 2_1 bis 2_5 zur Drucksache) wird vom Gemeinderat gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

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

Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 29.03.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 29.03.2022

3 **Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss Beschlussvorlage 0027/2022/BV**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird keine Befangenheit angezeigt.

Frau Klein vom Stadtplanungsamt erläutert kurz den Inhalt der Vorlage und steht dann für Fragen zur Verfügung.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Hauck, Bezirksbeirätin Eberle und Herr Dr. Baron von Stadtteilverein

In der Aussprache werden die Themen Solaranlagen, Tiefgarageneinfahrten, Baumstandorte, Verkehrsberuhigung, Stellplatzschlüssel und die Veränderung des Baufensters angesprochen und mitunter (Verständnis-)Fragen hierzu gestellt.

Kritik wird hinsichtlich der geplanten Baumfällungen in der Sickingenstraße geäußert. Es sollen 9 Bestandsbäume gefällt und hierfür 12 Neupflanzungen vorgenommen werden. Es sei nicht nachvollziehbar, warum gesunde Bäume gefällt werden sollen. Ebenfalls zu Unmut führt ein beim Bebauungsplan fehlendes detailliertes Gesamt-Verkehrs(beruhigungs)konzept.

Frau Klein nimmt Stellung zu den Aussagen und beantwortet die vom Gremium gestellten Fragen. Bezüglich der Bäume erklärt sie, diese könnten aufgrund des Baufensters und des Leitungsschutzes nicht erhalten werden. Die Kritik hinsichtlich dieser Vorgehensweise sei bekannt – man sei derzeit in Gesprächen mit dem Eigentümer, um die bestmögliche Lösung zu finden.

Grundsätzlich seien bereits einige Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Bebauungsplan enthalten. Konkrete verkehrliche Maßnahmen seien jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Bezirksbeirätin Hauck bittet darum, bei den Radabstellflächen zu berücksichtigen, dass auch solche mit einer Überdachung eingeplant werden.

Frau Klein nimmt diese Anregung auf.

Da es keinen weiteren Aussprachebedarf mehr gibt, stellt die Vorsitzende Frau Magin den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: zugestimmt mit 4 : 1 : 1 Stimmen

Nach der Abstimmung möchte Frau Magin noch wissen, ob eine Entsendung eines Mitglieds des Bezirksbeirates Südstadt in den Konversionsausschuss gewünscht wird.

Mit mehrheitlicher Zustimmung des Gremiums wird **Bezirksbeirätin Hauck** in den Konversionsausschuss am 27.04.2022 entsandt.

Daraus ergibt sich folgende

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Südstadt (Arbeitsauftrag fett markiert):

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Südstadt empfiehlt dieser dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ (Anlage 2_2 zur Drucksache) abgegebenen Stellungnahmen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung (Anlage 2_1).*
2. *Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 1 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 24.02.2022 – gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung. Die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.02.2022 (Anlagen 2_1 bis 2_5 zur Drucksache) wird vom Gemeinderat gebilligt.*

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Bei den Radabstellflächen soll berücksichtigt werden, dass auch solche mit einer Überdachung eingeplant werden.

Bezirksbeirätin Hauck wird in den Konversionsausschuss am 27.04.2022 entsandt.

gezeichnet
Angelika Magin
Vorsitzende

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die
Verwaltung

Ja 4 Nein 1 Enthaltung 1

Sitzung des Konversionsausschusses vom 27.04.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 27.04.2022

1 **Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“**

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage 0027/2022/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf das Beratungsergebnis der Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 29.03.2022 und den dort erteilten Arbeitsauftrag hin. Er erteilt Bezirksbeirätin Hauck, die heute in den Konversionsausschuss entsandt sei, um die Sicht des Bezirksbeirates darzulegen, das Wort.

Folgende Hauptargumente werden von Bezirksbeirätin Hauck vorgetragen:

- Der Bezirksbeirat sei bestürzt, dass für die 3 Gebäudekomplexe entlang der Sickingstraße 9 Bestandsbäume zur Fällung vorgesehen seien.
- Dass die Fällung von gesunden Bäumen bereits von Anfang an im Bebauungsplan enthalten gewesen sei, sei nicht erkennbar gewesen. Man fühle sich als Bürgerschaft getäuscht.
- Ihr fehle im Bebauungsplan eine geographische Darstellung der Bestandsbäume, die nicht erhalten werden können. Eine solche Darstellung wäre ein echter Beitrag zur Kommunikation und Kooperation.
- Der Bezirksbeirat wünsche sich eine bessere Zusammenarbeit und eine aufrichtige und frühzeitige Einbindung in solche Themen. Es sei unredlich, den Klima-Notstand auszurufen und dann Bebauungspläne zu erstellen, die sich über den Klimaschutz hinwegsetzen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner betont, die Verwaltung habe den Grundsatz, Bestandsbäume soweit irgend möglich zu erhalten. Allerdings gebe es immer wieder Zielkonflikte. Auch der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung sei eine Art des Klimaschutzes, da Flächen im Inneren nachverdichtet würden, um landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich zu schonen. Dies führe manchmal auch dazu, dass auf den nachverdichteten Flächen Bäume gefällt werden müssten, um vernünftige Baustrukturen schaffen zu können.

Erster Bürgermeister Odszuck wehrt sich gegen den Vorwurf, man habe nicht auf die notwendigen Fällungen hingewiesen und nicht genügend für den Erhalt der Bäume getan. Bereits während der Planung habe man sich viele Gedanken gemacht. Allerdings führe der aktuell vorgesehene Straßenquerschnitt mit Fuß- und Radbereich dazu, dass die Bordsteinkante zu nah am Wurzelbereich liege und die Bäume somit weichen müssten. Man habe jedoch mit dem Eigentümer gesprochen und auch bereits Expertise eingeholt, ob es möglich sei, die Bäume zu verpflanzen. 1 Baum leide unter Pilzbefall und könne somit tatsächlich nicht erhalten werden, die anderen 8 Bäume könnten jedoch in die Mitte der Baufelder, wo derzeit Neupflanzungen vorgesehen seien, verpflanzt werden.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorenz, Stadträtin Dr. Röper, Stadtrat Kutsch, Stadträtin Marggraf, Bezirksbeirätin Hauck, Stadträtin Dr. Kaufmann

Folgende Hauptargumente werden in der Aussprache vorgetragen:

- Es sei nicht das erste Mal, dass man um den Erhalt von Bäumen bei Baumaßnahmen kämpfen müsse. Das Thema sollte sensibler angegangen und deutlicher und sauberer dargestellt werden, welche Bäume erhalten bleiben und welche wegfallen würden.
- Gerade in der Südstadt seien sehr zum Ärger der Bürgerschaft im Rahmen der Baumaßnahmen viele Bäume verschwunden.
- Ersatzbäume könnten erst nach vielen Jahren die gleiche Funktion erfüllen wie die vitalen Bestandsbäume.
- Eine Verpflanzung der Bäume wäre auf jeden Fall erstrebenswert.
- Es gebe immer wieder Zielkonflikte (zum Beispiel Schaffung von Wohnraum oder Fuß- und Radwegen), die zu Fällungen führen könnten. Hier müsse jeweils im Einzelfall abgewogen werden.
- Mittlerweile gebe es das Prozesspapier „Baumschutz in Bauvorhaben“, wonach Bäume bereits vor Planungsbeginn erfasst und kategorisiert werden sollen. Ziel sei es, Bäume mit hoher Priorität zu erhalten.
- Wichtig sei, bei diesem sensiblen Thema eine kontinuierliche und frühzeitige Kommunikation innerhalb und außerhalb der Verwaltung zu realisieren, so wie es in dem Prozesspapier bereits festgehalten sei. Hier müsse jedoch die Verwaltung noch nachbessern.
- Durch bessere Kommunikation könne man mehr Verständnis erreichen und die Menschen fühlten sich nicht hintergangen, wenn doch mal eine Fällung notwendig sei.
- Es sollte aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt werden. Der Bezirksbeirat sollte frühzeitig und transparent einbezogen werden.
- Die Verpflanzung der Bestandsbäume sollte im Satzungsbeschluss gesichert werden.

Am Ende der Aussprache schlägt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner vor, dem Satzungsbeschluss heute zuzustimmen unter der Maßgabe, bis zum Gemeinderat eine Formulierung des Satzungsbeschlusses vorzulegen, welche die Verpflanzung der 8 vitalen Bestandsbäume sichere. Zudem sollen in Zukunft bei jedem Bebauungsplan die Bestandsbäume klar gekennzeichnet und für jeden erkennbar dargestellt werden. Notwendige Fällungen sollen frühzeitig kommuniziert werden.

Die Mitglieder des Konversionsausschusses sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden. Somit stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den Beschlussvorschlag aus dem Bezirksbeirat Südstadt wie folgt modifiziert zur Abstimmung:

Beschlussvorschlag des Konversionsausschusses (Änderungen und Arbeitsaufträge fett dargestellt):

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Südstadt empfiehlt der Konversionsausschuss dem Gemeinderat unter der Maßgabe, bis zur Sitzung des Gemeinderates am 05.05.2022 eine Formulierung des Satzungsbeschlusses vorzulegen, der die Verpflanzung der 8 vitalen Bestandsbäume sichert, folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ (Anlage 2_2 zur Drucksache) abgegebenen Stellungnahmen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung (Anlage 2_1).*
2. *Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 1 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 24.02.2022 – gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung. Die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.02.2022 (Anlagen 2_1 bis 2_5 zur Drucksache) wird vom Gemeinderat gebilligt.*

Außerdem ergehen folgender Arbeitsaufträge:

Bei den Radabstellflächen soll berücksichtigt werden, dass auch solche mit einer Überdachung eingeplant werden.

Künftig sollen bei allen Bebauungsplanverfahren die Bestandsbäume klar gekennzeichnet und für jeden erkennbar dargestellt werden. Notwendige Fällungen sollen frühzeitig kommuniziert werden.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 3

Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022

- 13 **Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Beschlussvorlage 0027/2022/BV**

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne vor dem Sitzungssaal ausgehängt.

Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Zwei **Sachanträge** der Fraktionen GAL (Anlage 16 zur Drucksache 0027/2022/BV) und Bunte Linke (Anlage 17 zur Drucksache 0027/2022/BV) sind als Tischvorlage verteilt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner führt in die Thematik ein und weist auf das Beratungsergebnis aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 27.04.2022 hin.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt und begründet den **Sachantrag** seiner Fraktion (Anlage 17 zur Drucksache 0027/2022/BV):

Der Gemeinderat möge beschließen:

Bei der Sickingenstraße wird die Bauflucht auf der nördlichen Seite im Bereich der Bestandsbäume um 3,5 Meter nach Norden verlegt.

Stadtrat Pfeiffer stellt und begründet den **Sachantrag** (Anlage 16 zur Drucksache 0027/2022/BV) seiner Fraktion:

Im Verlauf zukünftiger Bebauungspläne (auch vorhabenbezogener!) wird im Rahmen des Verfahrensschrittes „Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung“ explizit auf Probleme und/oder Zielkonflikte im Hinblick auf Bestandsbäume und den Umgang damit hingewiesen. Der Hinweis (mit Begründung) erfolgt unter Punkt 2 (Kritische Abwägung/Erläuterung zu Zielkonflikten) bei der Prüfung der Nachhaltigkeit am Ende der Vorlage. Bei Zielkonflikten ist die nächstmögliche Sitzung des zuständigen Bezirksbeirates mit dem Thema zu befassen.

In der folgenden Aussprache melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Schenk, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Kutsch, Stadtrat Pfeiffer, Stadträtin Dr. Röper, Stadträtin Mirow und Stadtrat Geschinski

Seitens der Mitglieder des Gemeinderates wird Kritik hinsichtlich der zu fällenden Bäume in der Sickingenstraße geäußert. Zur Verpflanzung der Bäume sind die Meinungen geteilt: Einerseits sei dies als Kompromiss-Lösung gut, andererseits werde befürchtet, dass die Bäume dies nicht verkraften würden. Sollte die Verpflanzung jedoch erfolgreich verlaufen, wäre dies ein gutes Beispiel für ein künftiges Vorgehen. Wichtig sei, dass der Erhalt / die Fällung von Bäumen in Bebauungsplänen dargestellt werde. Ebenfalls sollte darauf geachtet werden, dass keine Flächen verkauft werden, auf denen Bäume stünden.

Ein Großteil der Gemeinderats-Mitglieder könne der Beschlussempfehlung heute zwar zustimmen, jedoch aufgrund der Umstände nur unter großen Bauchschmerzen.

Aus Sicht der AfD könne der Beschlussempfehlung nicht zugestimmt werden, da der Stellplatzschlüssel auf 0,7 gesenkt worden sei.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner, Bürgermeister Schmidt-Lamontain, Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, und Frau Klein, ebenfalls vom Stadtplanungsamt, nehmen wie folgt Stellung:

Eine Verlegung der Bauflucht stelle eine erhebliche Änderung im Bebauungsplan dar und hätte zur Folge, dass eine erneute Umplanung – auch von Seiten des Bauherrn – stattfinden müsste. Dies sei ein Schritt zurück. Es würden beispielsweise mehrere Gebäude entfallen und damit das Angebot an Wohnungen deutlich reduziert. Eine Verlegung der Bauflucht wäre nicht abwägungsfrei und ohne größere Zeitverzögerung durchzuführen.

Des Weiteren sei gutachterlich untersucht worden, ob die Bäume verpflanzt werden können. In diesem Fall sei dies möglich. Einen genauen Standort müsse man noch erörtern. Allerdings müsse künftig deutlicher im Bebauungsplan gekennzeichnet werden, welche Bäume gefällt werden müssen, damit dies für alle transparent erkennbar sei.

Die Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates spricht sich gegen den Antrag von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz aus beziehungsweise werde sich enthalten, da dieser einen Eingriff in den Bebauungsplan und damit auch eine zeitliche Verzögerung darstelle.

Dem Antrag der GAL könne man zustimmen.

Stadträtin Dr. Röper bittet im Anschluss darum, folgendes als **Arbeitsauftrag** mitzunehmen:

Dem Gemeinderat soll darüber berichtet werden, wohin die Bäume verpflanzt werden und wie sichergestellt werde, dass die Bäume während der Bauphase angegossen, gewässert und geschützt werden.

Der Schutzstreifen, der sich momentan in der Sickingenstraße auf beiden Seiten befindet, solle bestehen bleiben beziehungsweise wiederhergestellt werden.

Oberbürgermeister sagt zu, dies aufzunehmen.

Nach Abschluss der Diskussionsrunde stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner zunächst den **Sachantrag** von **Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz** zur Abstimmung:

Der Gemeinderat möge beschließen:

Bei der Sickingenstraße wird die Bauflucht auf der nördlichen Seite im Bereich der Bestandsbäume um 3,5 Meter nach Norden verlegt.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 3 : 29 : 10 Stimmen

Danach stellt er den **Sachantrag** der **GAL** zur Abstimmung:

Im Verlauf zukünftiger Bebauungspläne (auch vorhabenbezogener!) wird im Rahmen des Verfahrensschrittes „Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung“ explizit auf Probleme und/oder Zielkonflikte im Hinblick auf Bestandsbäume und den Umgang damit hingewiesen. Der Hinweis (mit Begründung) erfolgt unter Punkt 2 (Kritische Abwägung/Erläuterung zu Zielkonflikten) bei der Prüfung der Nachhaltigkeit am Ende der Vorlage. Bei Zielkonflikten ist die nächstmögliche Sitzung des zuständigen Bezirksbeirates mit dem Thema zu befassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Abschließend stellt er die **Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses** zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates (Änderungen und Arbeitsaufträge fett markiert):

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur Behandlung der durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ (Anlage 2_2 zur Drucksache)** abgegebenen **Stellungnahmen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung (Anlage 2_1).***

2. *Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 1 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 24.02.2022 – gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung. Die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.02.2022 (Anlagen 2_1 bis 2_5 zur Drucksache) wird vom Gemeinderat gebilligt.*

Außerdem ergehen folgende Arbeitsaufträge:

1. *Bei den Radabstellflächen soll berücksichtigt werden, dass auch solche mit einer Überdachung eingeplant werden.*
2. *Künftig sollen bei allen Bebauungsplanverfahren die Bestandsbäume klar gekennzeichnet und für jeden erkennbar dargestellt werden. Notwendige Fällungen sollen frühzeitig kommuniziert werden.*
3. *Dem Gemeinderat wird darüber berichtet, wohin die Bäume verpflanzt werden und wie sichergestellt wird, dass die Bäume während der Bauphase angegossen, gewässert und geschützt werden.*
4. *Der Schutzstreifen, der sich momentan in der Sickingenstraße auf beiden Seiten befindet, bleibt bestehen beziehungsweise wird wiederhergestellt.*
5. *Im Verlauf zukünftiger Bebauungspläne (auch vorhabenbezogener!) wird im Rahmen des Verfahrensschrittes „Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung“ explizit auf Probleme und/oder Zielkonflikte im Hinblick auf Bestandsbäume und den Umgang damit hingewiesen. Der Hinweis (mit Begründung) erfolgt unter Punkt 2 (Kritische Abwägung/Erläuterung zu Zielkonflikten) bei der Prüfung der Nachhaltigkeit am Ende der Vorlage. Bei Zielkonflikten ist die nächstmögliche Sitzung des zuständigen Bezirksbeirates mit dem Thema zu befassen.*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 4 Enthaltung 2

Begründung:

1. Ausgangslage

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

2. Planungsinhalte

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

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

3. Verfahren

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

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

4. Stellungnahmen und Abwägung

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

5. Einbeziehung des Bezirksbeirats

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

6. weiteres Vorgehen

Entsprechend den Abwägungsvorschlägen werden redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung vorgenommen. Die städtebaulichen Grundzüge der Planungen sind hiervon nicht berührt. Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

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

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf einem ehemaligen Militärgelände in integrierter städtebaulicher Lage.
WO1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt Begründung: Die Flächen gehören zur Konversionsfläche Südstadt, auf denen das wohnungspolitische Konzepte umgesetzt wird. Hier sollen auch Neubauwohnungen im Segment Schwellenhaushalte entstehen.
MO7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich in integrierter Lage im Stadtteil Südstadt inmitten eines Gebiets mit guter Erschließung durch den öffentlichen Personen Nahverkehr.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	1_Bebauungsplan_Plan

Drucksache:

0027/2022/BV

00337325.doc

...

02	2_1_Begründung
03	2_2_Abwägung
04	2_3_Öffentlichkeit_Stellungnahmen_Sammelmappe - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
05	2_4_Öffentlichkeit_Stellungnahmen_Sammelmappe - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
06	2_5_Umweltbericht - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
07	3_1_MTV-West_städtebaulicher_Entwurf - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
08	3_2_MTV-West_Gestaltungsleitfaden - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
09	4_1_MTV-Süd_städtebaulicher_Entwurf - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
10	4_2_MTV-Süd_Gestaltungsleitfaden - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
11	5_schalltechnisches_Gutachten_2020 - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
12	6_Regenwasserbewirtschaftungskonzept_Südstadt_2019 - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
13	7_Konzept_Straßenbäume_Südstadt - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
14	8_Erschließung_Parkraumkonzept_2017 - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
15	9_Oberflächenkonzept_Südstadt_2018 - Die Anlage steht ausschließlich elektronisch zur Verfügung -
16	Sachantrag der GAL vom 05.05.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022)
17	Sachantrag von Stadtrat Prof. Dr. Weiler-Lorentz vom 04.05.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022)