


**Rhein-Neckar-Kreis**

0995			
Stadtplanungsamt			
30. Juli 2014			
61.10	61.20	61.30	61.40
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg			

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
 Stadtplanungsamt  
 Herr Ziegler  
 Postfach 105520  
 69045 Heidelberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
 Gesundheitsamt  
 34.03 Gesundheitsschutz

**Dienstgebäude** 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 - 40

**Aktenzeichen**

**Bearbeiter/in** Albert Karras  
**Zimmer-Nr.** 269  
**Telefon** +49 6221 522-1823  
**Fax** +49 6221 522-91823  
**E-Mail** Albert.Karras@Rhein-Neckar-Kreis.de

**Sprechzeiten** nach Vereinbarung

**Datum** 29.07.2014

## Bebauungsplan Mark – Twain – Village, östlich der Römerstraße

Sehr geehrter Herr Ziegler,

wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, sind bezüglich des Lärmschutzes Maßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen (CD mit Schreiben vom 17.07.2014) bestehen gegen das o.a. Bebauungsplanverfahren aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn die im Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 14.07.2014 gemachten Ausführungen

7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Immissionen / Lärm

und

8.1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

berücksichtigt werden.

Sollten die als mangelhaft bezeichneten Sandspielplätze (Spiel- und Aufenthaltsflächen / Ausstattung) weiter genutzt werden, ist aus hygienischer Sicht ein Austausch des Spielsandes angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen

Albert Karras

**Postanschrift** Postfach 104680, 69036 Heidelberg  
**Telefon-Zentrale** +49 6221 522-0  
**Fax-Zentrale** +49 6221 522-1477

**Internet** www.rhein-neckar-kreis.de  
**E-Mail** post@rhein-neckar-kreis.de  
**De-Mail** post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

**Bankverbindung** BIC SOLADES1HDB  
 IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38  
**ÖPNV-Haltestellen**  
 Stadtbücherei, Stadtwerke, Römerstraße

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
 Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de  
 Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Bürgermeisteramt Heidelberg  
 Marktplatz 10  
 69117 Heidelberg

Freiburg i. Br., 31.07.14  
 Durchwahl (0761) 208-3045  
 Name: Herr Deck  
 Aktenzeichen: 2511 // 14-06403

61.00		Stadtplanungsamt	
61.10		61.20	61.30
61.40			

1052  
07. Aug. 2014

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

#### A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan "Südstadt, Mark-Twain-Village, östlich der Römerstraße, 1. Teil", Heidelberg**  
**Stadt Heidelberg, Lkr. Heidelberg**  
**(TK 25: 6618 Heidelberg-Süd)**

Ihr Schreiben Az. KV.61 vom 17.07.2014

Anhörungsfrist 15.08.2014

#### B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

##### 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

##### 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Grundwasser**

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

#### **Bergbau**

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

#### **Geotopschutz**

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse

<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>

(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB ([www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de)) entnommen werden.

Im Original gezeichnet

Philipp Deck  
Diplom-Forstwirt



## Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

### TöB-Stellungnahmen des LGRB Merkblatt für Planungsträger

Stand: 31. März 2014

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die **Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf** (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, bittet das LGRB um Beachtung der folgenden Punkte:

#### 1. Übermittlung von digitalen Planflächen (GIS-Daten/Geodaten)

Bitte übermitteln Sie uns die digitalen, georeferenzierten Planflächen insbesondere von Flächennutzungsplänen, damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem einbinden können. Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus. **Günstig sind das Shapefile-Format und das Koordinatensystem Gauss-Krüger 3.** Falls diese Formate nicht möglich sein sollten, können Sie Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format übermitteln.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 12 MB Größe) per E-Mail an [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de). Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln.

#### 2. Übermittlung von Planunterlagen in digitaler Form

Bitte übermitteln Sie die Planunterlagen sowie Ihre Entscheidungen (Abwägungsergebnisse, Entscheidungen zu Genehmigungsverfahren, Raumordnungsbeschlüsse usw.) in digitaler Form oder stellen Sie diese zum Download im Internet bereit.

Ergänzend bitten wir Sie, uns bei Flächennutzungsplanverfahren, die die Gesamtmarkung der Gemeinde/VVG/GVV betreffen, zusätzlich den Planteil in Papierform zuzusenden.

#### 3. Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planvorhaben bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich kenntlich zu machen (z. B. als Liste der Planänderungen).

#### 4. Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie für alle E-Mail-Schreiben an das LGRB betreffend TÖB-Stellungnahmen als **Betreff an erster Stelle das Stichwort TÖB** und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

#### 5. Hinweis auf Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten, die an das LGRB im Rahmen der TÖB-Bearbeitung übermittelt werden, werden ausschließlich LGRB-intern verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

### Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme. Das LGRB ist darauf angewiesen, daß neue Erkenntnisse, die sich aus Planungsvorgängen ergeben, dem LGRB gemeldet werden:

#### 1. Bohranzeigen und Bohrungsdatenbank

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Die landesweiten Bohrungsdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlusssdaten/adb>
- Als interaktive Karte: [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_adb](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb)
- Als WMS-Dienst: [http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_adb](http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb)

#### 2. Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geotope](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope)
- Als WMS-Dienst: [http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_geotope](http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope)

Eine Übersicht weiterer im Internet verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen>

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblatts kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: [http://lgrb-bw.de/download\\_pool/rpf\\_lgrb\\_merkblatt\\_toeb\\_stellungnahmen.pdf](http://lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf)

**Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!**

**Amt für Umweltschutz,  
Gewerbeaufsicht und Energie**

**Heidelberg, 14.08.2014**  
31.3 / rom ☎ 58-18150

Amt 61

61.00 i.v. 	1081 Stadtplanungsamt 15. Aug. 2014		
61.10	61.20	61.30	61.40
	X		

**B-Plan mit örtlicher Bauvorschrift Südstadt, Mark-Twain-Village, östlich der Römerstraße, 1. Teil**

**hier: gemeinsame Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung folgender Institutionen**  
**untere Bodenschutzbehörde,**  
**untere Naturschutzbehörde,**  
**untere Wasserschutzbehörde,**  
**untere Immissionsschutzbehörde,**  
**Gewerbeaufsicht**  
**und Abteilung Energie**

Von Seiten der genannten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in unserem Hause nehmen wir wie folgt Stellung:

Bei Beachtung folgender Forderungen und Hinweise bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes.

Sofern bei den Planungen Änderungen an bestehenden Gebäuden bezüglich Geschosshöhe oder Nachverdichtung im Sinne von Neubauten vorgesehen werden, sind die Möglichkeiten einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Dabei ist die Niederschlagswasserverordnung (NiedSchlWasBesV) des Landes Baden-Württemberg vom 22.03.1999 zu beachten, wobei auch eine Kombination aus Dachbegrünung und Versickerungsrigolen zum Einsatz kommen kann. Für die Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist auf versickerungsfähige Beläge zurückzugreifen.

Durch den Verkehrslärm (Straßenverkehr, Schienenverkehr) werden im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet, sowohl tagsüber, als auch nachts, die Orientierungswerte der DIN 18005 weit überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Schallschutzmaßnahmen zur Gewährung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich, falls bauliche Erweiterungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) ausscheiden, sind zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und der Einbau von Lüftern für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet erforderlich.

Darüber hinaus sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie innerhalb der mit MI 1 bezeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei Wohnnutzungen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten nur an der Ostfassade zulässig.

Folgende Hinweise sollen aufgenommen bzw. ergänzt werden:

Artenschutz:

„An den Gebäuden sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen.“

Energie:

„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 abzustimmen.“

Die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten, Herr Karl-Friedrich Raqué, ist beigefügt.

Dr. Hans-Wolf Zirkwitz



**von:** Schwarz, Volker

**Gesendet:** Freitag, 15. August 2014 12:51

**Cc:** 67 - Sekr. Amtsleitung; 61 - Sekr. Amtsleitung

**Betreff:** Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren "Südstadt - MTV, östlich der Römerstraße, 1. Teil"

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Verweis auf die Stellungnahme des Amtes 67 vom 05.06.2014 und als Ergänzung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung regen wir an, die Baumreihe entlang der Römerstraße zwischen Saarstraße und Sickingenstraße durch zusätzliche Baumpflanzungen in Form einer gleichmäßigen Reihe zu schließen. Für die Stadträumliche Wirkung einer durchgängigen Baumkulisse wäre dies eine konsequente Fortsetzung des nördlich der Saarstraße angedeuteten Konzeptes.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Schwarz

**Landschafts- und Forstamt**

Abteilungsleitung Grünanlagen

Weberstraße 7

69120 Heidelberg

Tel: 06221-58 28 100

Mobil: 0172-3685847

E-Mail: [volker.schwarz@heidelberg.de](mailto:volker.schwarz@heidelberg.de)

**Von:** Bildat, Manfred

**Gesendet:** Donnerstag, 5. Juni 2014 14:27

**An:** Klein, Silke

**Cc:** 67 - Sekr. Amtsleitung; Schwarz, Volker; Battigge, Andrea; 61 - Sekr. Amtsleitung

**Betreff:** Bebauungsplanverfahren "Südstadt - MTV, östlich der Römerstraße, 1. Teil"

Sehr geehrte Frau Klein,

im Folgenden finden Sie unsere schriftliche Stellungnahme zu den Entwurfsvarianten 1-3, vorab per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Bildat

## **Bebauungsplanverfahren "Südstadt - MTV, östlich der Römerstraße, 1. Teil"**

### **Stellungnahme zu den Varianten 1 – 3**

#### **Kinderspielplätze**

Nach dem Spielflächenkonzept Heidelberg besteht in Heidelberg pro Kind/Jugendlichem ein Spielflächenbedarf von 11 m<sup>2</sup>/netto, d.h. reine Spielfläche ohne Erschließungs- und/oder Grünflächen.

Anhand der statistischen Werte der einzelnen Baublocks, die in den Radien der Einzugsbereiche der Kinderspielplätze liegen, ist der Versorgungsgrad des Stadtteils mit Spielflächen zu überprüfen. Dem Ergebnis dieser Überprüfung entsprechend sind ausreichend große Spielbereiche festzusetzen. Von daher ist Ihre Frage, ob die Fläche östlich der Chapel, wie in Var. 1 dargestellt, ausreichend groß ist, insofern beantwortet, als festzustellen ist, dass erst die vorgenannten Berechnungen abzuwarten sind. Zur Lage in Var. 1 ist allerdings anzumerken, dass bei der derzeit unsicheren Zukunft (sprich Nutzung) der Chapel der Kinderspielplatz besser in der nördlich angrenzenden Grünanlage untergebracht werden sollte. So kann die unbedingt zu erhaltene Grünfläche östlich der Chapel in die Nutzungsüberlegungen einbezogen werden.

#### **Bäume (bestehende und geplante)**

Unabhängig von der Entwurfsvariante sind vitale und erhaltenswürdige Bestandsbäume grundsätzlich zu erhalten. Dies gilt auch für die Bestandsbäume entlang der Römerstraße. Hier sollte mit dem Baumbestand als Basis eine möglichst geschlossene Baumreihe mit Neupflanzungen entwickelt werden. Da die Hauptintension dieses Bebauungsplans, wie in dem Fachämterrunde am 21.05.2014 deutlich gemacht wurde, in der Bestandssicherung besteht, dürfte es keine Schwierigkeiten bei der Erhaltung des Baumbestandes geben.

Binden Sie bitte das Landschafts- und Forstamt in alle Abstimmungsrunden in Bezug auf Bäume im B-Plan-Gebiet (Erhalt, baumerhaltende Maßnahmen oder Fällung sowie Festsetzungen von Neupflanzungen) ein. Diese Bitte bezieht sich auch auf die anstehenden Eingriffs- / Ausgleichsregelungen.

Auf die Festsetzung von Neupflanzungen im Bereich von öffentlichen Grünanlagen im Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich zu verzichten. Dies ist erst im Rahmen der späteren Objektplanung sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Bildat

**Dr. Karl-Friedrich Raqué** Gutleuthofweg 32/5 69118 Heidelberg

☎ 06221/ 808 140

☎ 06221/ 7355979

✉ kf@raque-family.de

61.00	Stadtplanungsamt		
	20. Aug. 2014		
61.10	61.20	61.30	61.40

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht  
und Energie  
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Heideberg, 14.08.2014

### Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten

#### Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Südstadt, Mark-Twain-Village, östlich der Römerstraße, 1. Teil

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben steht aus Sicht des Natur- und Artenschutzes nichts im Wege, da die ökologisch relevanten Bereiche (Grünflächen und Baumbestand) erhalten bleiben. In den vorliegenden Unterlagen ist festgeschrieben, dass die erfassten Bestandsbäume zu erhalten, nachhaltig zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind; ebenso sollen gemäß Planzeichnung entlang der östlichen Seite der Römerstraße Bäume gepflanzt werden. Dies ist zu begrüßen.

Um dennoch langfristig zu einer Erhöhung der Artenvielfalt beizutragen, wäre es wünschenswert, an geeigneten Stellen auf dem Gelände Hecken bzw. Feldgehölze zu pflanzen sowie Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermauskästen aufzuhängen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Karl-Friedrich Raqué



IHK Rhein-Neckar | Postfach 10 16 61 | 68016 Mannheim

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
z. Hd. Herrn Peter Ziegler  
Postfach 105520  
69045 Heidelberg

Bearbeitet von / E-Mail  
Stephan Häger  
Stephan.Haeger@rhein-neckar.ihk24.de

Telefon  
0621 1709-192  
Telefax  
0621 1709-5192

E-Mail: [peter.ziegler@heidelberg.de](mailto:peter.ziegler@heidelberg.de)  
[stadtplanung@heidelberg.de](mailto:stadtplanung@heidelberg.de)

Mannheim, 13. August 2014

## **Bebauungsplan „Mark-Twain-Village, östliche Römerstraße, 1. Teil“ in Heidelberg-Südstadt**

hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren und die Zusendung der Planungsunterlage. Im Bereich des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village, östliche Römerstraße, 1. Teil“ soll eine bestandsorientierte Entwicklung erfolgen. Geplant ist, diesen Bereich vorwiegend zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Darüber hinaus soll die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.

### **Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess**

Die IHK Rhein-Neckar ist als Trägerin öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. In den abwägenden Stellungnahmen vertritt die IHK Rhein-Neckar die Gesamtinteressen der regionalen Wirtschaft. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die IHK Rhein-Neckar vertritt dabei das gesamtwirtschaftliche Interesse, indem sie in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur und Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen achtet.

...

## Allgemeine Hinweise zur Konversion

Der Abzug der US-Streitkräfte und die Frage, was auf diesen Flächen geschehen soll, wird eine der großen Herausforderungen in der Region in den nächsten Jahren sein. Auf Grundlage eines breit angelegten Meinungsbildungsprozesses hat die IHK Rhein-Neckar Grundsatzpositionen zur Konversion erarbeitet, die am 07. Dezember 2011 von der Vollversammlung einstimmig beschlossen wurden. Dieses Positionspapier ist die Grundlage der Interessenvertretung durch die IHK Rhein-Neckar. Im Zentrum der Metropolregion benötigen die Unternehmen Flächen für die Gewerbe- und Industrienutzung, für Lager und Logistik sowie für Büros und Dienstleistungen. Die Forderungen der Wirtschaft gehen jedoch über den eigentlichen Flächenbedarf hinaus. Es werden zudem Flächen für hochwertige Wohnformen, studentisches Wohnen sowie familienfreundliches und arbeitsplatznahes Wohnen benötigt. Weitere allgemeine Forderungen zielen auf den Ausbau von Bildungs-, Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen und auf die Renaturierung zur Verbesserung der Naherholung und Lebensqualität.

Am 4. Dezember 2013 hat die IHK-Vollversammlung ein ergänzendes Positionspapier („Konversion unter ökonomischen Aspekten gestalten!“) beschlossen. Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar gilt es in der jetzigen Entwicklungsphase vor allem darauf zu achten, die Konversion unter ökonomischen Aspekten zu gestalten. Für die Kommunen muss der Konversionsprozess wirtschaftlich tragfähig bleiben. Bei falschen Weichenstellungen, insbesondere bei einem Missachten der ökonomischen Erfordernisse, wären erhebliche, dauerhafte Belastungen für die städtischen Haushalte zu befürchten. Weitere Forderungen der Wirtschaft sind:

- Die Konversion durch Stärkung der Wirtschaft finanziell stemmen
- Über finanzielle Belastungen für die städtischen Haushalte ausreichend Transparenz herstellen
- Konversion als Chance für Innovationspotentiale der Region nutzen
- Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen
- Standortqualitäten durch Grün- und Erholungsflächen verbessern
- Konversion als Anlass für eine Gesamtverkehrsplanung nutzen
- Ankauf durch die Kommunen risikoorientiert überprüfen

Um den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Heidelberg, im Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, zu stärken sind die Interessen und Bedarfe der Wirtschaft bei der Entwicklung der Konversionsflächen zu berücksichtigen. Die IHK-Grundsatzpositionen sowie das IHK-Positionspapier „Konversion unter ökonomischen Aspekten gestalten!“ finden Sie unter [www.konversion-mrn.ihk.de](http://www.konversion-mrn.ihk.de).

## **Konkrete Hinweise zum Bebauungsplan „Mark-Twain-Village, östliche Römerstraße, 1. Teil“**

### **Zur Mischgebietsfläche:**

Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Heidelberg eröffnet für die Stadt enorme Perspektiven. Neben neuen Wohngebieten, Freizeiteinrichtungen, Kulturangebote und Grünflächen werden auch dringend Flächen für die Wirtschaft benötigt. Diesen unterschiedlichen Bedarfen ist im Zuge der Konversion zu begegnen. Positiv ist daher zu bewerten, dass auf den Konversionsflächen entlang der Römerstraße eine gemischte Nutzung geplant ist (entsprechend der Unterlagen sind zwei Bürogebäude vorgesehen). Wir weisen darauf hin, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6, Absatz 1 BauNVO) dienen. Sie dienen häufig als Puffer- oder Übergangszone zwischen lärmvorbelasteten Bereichen und Wohnnutzung. In der Praxis entwickeln sich Mischgebiete jedoch häufig zu Wohngebieten, deren Bewohnern etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig. Es kommt somit meist nicht zu einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Daher weisen wir zwingend drauf hin, dass darauf zu achten ist, dass auch tatsächlich eine gemischte Nutzung stattfindet und nicht unter dem Deckmantel eines Mischgebietes ausschließlich Wohnbebauung realisiert wird. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Nutzung empfehlen wir, statt eines Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen (für den Bereich der geplanten beiden Bürogebäude). Durch entsprechende Festsetzungen kann dann sichergestellt werden, dass nur „konfliktfreie“ gewerbliche Nutzung zulässig sind.

### **Zum Verkehrs- und Parkierungskonzept:**

Für die IHK Rhein-Neckar ist der Wunsch, insbesondere aus der Bürgerschaft, nachvollziehbar, die Römerstraße so zu gestalten, dass die Gebiete wieder „zusammenwachsen“. Es gilt aber auch zu beachten, dass die Römerstraße eine äußerst wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse in Heidelberg ist, mit deutlich über 20.000 Fahrzeugen am Tag. Die Wirtschaft als auch die zahlreichen Berufspendler sind auf ein leistungsfähiges Verkehrsnetz angewiesen. Die Römerstraße ist hier ein wichtiger Bestandteil.

Durch die zivile Nachnutzung der US-Standorte (Markt-Twain-Village und Campbell-Barracks), mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten, wird sich das Verkehrsaufkommen in der Zukunft sogar noch erhöhen. Daher raten wir dringend davon ab, Maßnahmen zu ergreifen, die den Verkehrsfluss als auch die Leistungsfähigkeit negativ beeinflussen. Die Römerstraße muss zwingend als gutausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben.

**Zu den Wohnbauflächen:**

Die IHK Rhein-Neckar hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet, da in Heidelberg großer Wohnungsdruck besteht. Insbesondere werden bezahlbare Wohnungen benötigt. Dieser Bereich bietet die Möglichkeit, arbeitsplatznahen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Am Fortgang der Planungen bleiben wir interessiert.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Freundliche Grüße

Dipl.-Ing. Stephan Häger  
Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung

## Protokoll

### zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Südstadt – MTV östlich der Römerstraße, 1. Teil“ im Rahmen des Stadtteilgesprächs am 29.07.2014 in der Hoffnungskirche, Feuerbachstraße 4, Heidelberg

#### 1. Teil der Veranstaltung ab 18 Uhr

In diesem Teil der Veranstaltung erhält die Öffentlichkeit einen Überblick über die Teilbereiche der Konversionsfläche in der Südstadt sowie über das weitere Vorgehen. Im Anschluss besteht die Möglichkeit, Verständnisfragen zu den Beteiligungsbausteinen zu stellen.

Eine Dokumentation wird vom Moderationsbüro Sippel | Buff erstellt

#### 2. Teil der Veranstaltung von 19.25 Uhr bis ca. 20.40 Uhr: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

19.25 bis 19.35 Uhr: Einleitung

Der zweite Teil der Veranstaltung beginnt mit Ausführungen von Herrn Rebel, der auf den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und die sich daraus ergebenden Beteiligungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit eingeht. Er erläutert die Ergebnisse bzw. den Inhalt des Masterplans sowie der bereits eingeholten Gutachten, die in den Vorentwurf eingeflossen sind. In diesem Zusammenhang weist er auch nochmals auf die Möglichkeit der Einsichtnahme sämtlicher Planungsunterlagen im Technischen Bürgeramt bzw. dem Internet und der Möglichkeit, bis zum 15.08.2014 Anregungen zu dem Verfahren vorzubringen, hin. Zum Abschluss seiner Einführung gibt er einen Ausblick auf die weitere Vorgehensweise im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens: sämtliche Anregungen, Stellungnahmen und Informationen werden zu Protokoll genommen und dem Gemeinderat vorgelegt mit einer Empfehlung der Verwaltung, wie mit diesen Anregungen umgegangen werden soll. Informationen, die die Planung verbessern, werden eingearbeitet. Dieser Vorgang wird ebenfalls dokumentiert und dem Gemeinderat mitgeteilt, inwieweit die Anregungen und Stellungnahmen in die Planung einfließen.

19.35 bis 20.40 Uhr: Anregungen / Fragen zum Bebauungsplanvorentwurf durch die Öffentlichkeit

#### **(Bürger 1)**

Was ist der Unterschied bei den Straßenschnitte A und B?

#### **Herr Rebel (Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg):**

Bei den Abbildungen handelt es sich um Bereiche nördlich bzw. südlich der Saarstraße. Die Schnitte variieren nicht beträchtlich, da die Römerstraße in ihrem Bestand mit Querschnitt von 15 m nicht verändert wird. Die Bäume stehen in ihrem Verlauf mal etwas näher und mal etwas weiter von der Straße entfernt.

#### **(Bürger 1):**

Dort soll künftig ein Parkstreifen entstehen.



**Herr Rebel:**

Der Parkstreifen wird auf der Römerstraße entstehen. Der Plan bildet den derzeitigen Bestand ab, nicht jedoch, wie die Römerstraße nach Umbau aussehen wird. Dies wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

**(Bürger 1):**

Im Moment ist die Römerstraße 4-spurig. Die Darstellung weist aber 5 Spuren aus. Bistlang wurde gesagt, dass dort, wo keine Abbiegespuren sind, ein Parkstreifen vorgesehen wird. Dies ist im Plan jedoch nicht dargestellt.

**Herr Rebel:**

Die Frage nach der Anzahl der Spuren wird im weiteren Verfahren geprüft und abschließend geklärt. Der Bebauungsplan setzt jedoch ohnehin nur die Straßenverkehrsfläche fest. Er trifft keine Aussage zur Gestaltung der Straße, sondern nur, wo sie beginnt bzw. endet. Die tatsächliche Ausgestaltung ist dann eine Sache der nachgelagerten Verkehrsplanung.

**(Bürger 1):**

Es ist ungewöhnlich, dass der Bebauungsplan in der Mitte der Römerstraße beginnt und in der Mitte der Kirschgartenstraße endet. Normalerweise beginnt und endet ein Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze.

**Herr Rebel:**

Das Stadtplanungsamt verfährt bei allen Bebauungsplanverfahren so. Der Sinn ist, dass außer der bebaubaren Grundstücksfläche auch angrenzend die Verkehrsfläche festgesetzt wird. Dadurch ist im Bebauungsplan auch die Erschließung rechtlich geregelt. Der Sinn, die Straßenmitte für die Grenze des Bebauungsplans festzulegen, ist, dass auf der Westseite der Römerstraße ebenfalls ein Bebauungsplan erarbeitet wird. Damit grenzen am Ende des Planungsprozesses zwei Bebauungspläne aneinander. Wäre die Grenze des Bebauungsplans die Grundstücksfläche würden die Straßenflächen im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

**(Bürger 2):**

Wieviel der Fläche des Bebauungsplans ist für Wohneigentum vorgesehen?

**Herr Rebel:**

Der Bebauungsplan trifft keine Aussage über Eigentumsverhältnisse.

**(Bürger 3):**

Um den Bebauungsplan besser zu verstehen, sollen die Verkehrsflächen (für die Straße sowie den Rad- und Fußweg) unter Angabe von Maßen in der Plandarstellung ausgewiesen werden. Damit würden die Grenzen, innerhalb derer ein Architekt planen kann, verdeutlicht.

**Herr Rebel:**

Ein Bebauungsplan ist ohne Vorkenntnisse bzw. Erläuterungen schwer zu verstehen.. Allerdings gibt der Gesetzgeber Reglementierungen durch die bundesweit geltende Planzeichenverordnung vor, von denen nicht abgewichen werden kann.

**(Bürger 3):**

Dennoch sollen ergänzende Informationen aufgenommen werden, damit der Bebauungsplan für einen Laien verständlicher wird. Selbst Stadträte hätten beim Bebauungsplan Eleonorenhaus nicht alles gesehen, weil die Erklärungen nicht ausreichend waren. Dies stellt in Heidelberg ein ernsthaftes Problem dar.

**Herr Rebel:**

Diese Anregung wird aufgenommen. Gegenstand des aktuellen Beteiligungsverfahrens ist der Bebauungsplanvorentwurf. Die Darstellung der Straßenquerschnitte sowie der

Bestandsplan sind als zusätzliche Information gedacht und sollen zur Verdeutlichung der Planung beitragen. Es wird jedoch versucht werden, den Planinhalt so aufzuarbeiten, dass er allgemein verständlicher und genauer wird.

**(Bürger 4):**

Lässt der Vorentwurf des Bebauungsplans eine Nachverdichtung zu einem späteren Zeitpunkt zu?

**Herr Rebel:**

Dieser Bebauungsplan setzt den aktuellen, d.h. den heutigen Bestand als zulässig fest.

**(Bürger 5):**

Im Nutzungskonzept und EUROPAN12-Wettbewerb war ein zentraler Park um die Kommandantur und die Chapel vorgesehen, der in voller Breite bis an die Kirschgartenstraße heranreicht. Es wird vorgeschlagen, die Wohnnutzung der drei Gebäude zurückzunehmen und die Fläche stattdessen für eine andere Verwendung oder einen Park vorzusehen, weil das Englische Institut und St. Michael sonst von dem Zugang zu einem zentralen Park abgeriegelt sind.

**Herr Rebel:**

Vorschlag wird als Anregung ins Protokoll aufgenommen.

**(Bürger 6):**

Ist es richtig, dass der Anbau von Balkonen entlang der gesamten Gebäudereihe (der Römerstraße) nur auf der Ostseite der Gebäude erfolgen darf?

**Frau Lehnartz (WSW & Partner GmbH, Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur, Kaiserlautern):**

Die Festsetzungen von Außenwohnbereichen gelten nur für den Teil des Bebauungsplans, der als Mischgebiet ausgewiesen ist, da die Lärmwerte nur an der Römerstraße sehr hoch sind. Die Festsetzungen gelten nicht für die allgemeinen Wohngebiete.

**(Bürger 3):**

Was bedeuten die roten Kennzeichnungen?

**Herr Rebel:**

Die roten Kennzeichnungen weisen diejenigen Stellplätze aus, die jetzt im Bestand vorhanden sind. Diese werden so auch im Bebauungsplan festgesetzt.

**(Bürger 3):**

Wie ist die Grund- und Geschößflächenzahl festgesetzt?

**Herr Rebel:**

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,25, d.h. ein Viertel der Grundstücke sind bebaut. Die Geschößflächenzahl wurde nicht festgesetzt, aber im Bebauungsplan ist die Anzahl der Vollgeschoße eingetragen. Am Beispiel einer Festsetzung von 2 Vollgeschoßen errechnet sich ein Wert von 0,5.

**(Bürger 3):**

Dies bedeutet, dass durch diese Festsetzungen keine Nachverdichtung im Plangebiet erfolgen kann.

**Herr Rebel:**

Die Bestandsicherung ist Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs.

**(Bürger 7):**

Es gibt neben der Chapel als Veranstaltungsraum das Englische Institut mit der bekannten Parkproblematik. Handelt es sich bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätzen um Anwohnerstellplätze oder um öffentliche Stellplätze?

**Herr Rebel:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze sind private Stellplätze auf privaten Baugrundstücken. Es wird öffentliche Stellplätze auf der öffentlichen Straße geben. Zu der genauen Lage dieser öffentlichen Stellplätze wird es noch eine detaillierte Beschreibung geben. Grundsätzlich werden öffentliche Stellplätze im öffentlichen Raum nachgewiesen, auf privaten Grundstücken ausgewiesene Stellplätze sind privat.

**(Bürger 8):**

Die Bedürfnisse der Anrainer rund um den Park sollen bei der Gestaltung des neuen Stadtteilzentrums berücksichtigt werden.

**(Bürger 9):**

Der Spielplatz, der östlich der Chapel geplant ist, sollte verlegt werden, da der Bereich südlich der Rheinstraße zumindest teilweise als öffentlich-kultureller Raum vorgesehen ist. Diese Fläche sollte daher vielmehr harmonisiert werden und deren Nutzung vorläufig noch offen gehalten werden. Derzeit wird mit verschiedenen Interessenten verhandelt, die Leben in den Stadtteil bringen können und sollen.

**(Bürger 10)**

Die Parksituation ist durch das Englische Institut bekanntermaßen sehr angespannt. Durch die geplante Ansiedlung eines Nahversorgers wird diese Situation verschärft. Es müssen mehr Stellplätze ausgewiesen werden. Die Situation macht das Stadtviertel kaputt.

**Herr Rebel:**

Die Anregung wird ins Protokoll aufgenommen und an den Gemeindevollzugsdienst weitergeleitet.

**(Bürger 11):**

Würde eine Verlängerung der Gebäude oder Errichtung von Zwischengebäuden entlang der Römerstraße nicht dazu führen, die Lärmbelastung deutlich zu reduzieren?

**Herr Rebel:**

Diese Anregung ist ein Plädoyer für Nachverdichtung

**(Bürger 12):**

Die Amerikaner haben oft zwischen den Gebäuden geparkt. Gibt es diese Parkmöglichkeiten auch für die künftigen Anwohner?

**Herr Rebel:**

Es gibt keine Änderung hinsichtlich der bisherigen Parkraumsituation der Amerikaner. Die vorhandenen Parkplätze zwischen den Gebäuden waren privat. Diese bleiben dort in Privateigentum erhalten und stehen damit den künftigen Mietern bzw. Eigentümern zur Verfügung.

**Herr Gieler (Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Heidelberg):**

In der Vergangenheit wurde eine Parkraumerhebung entlang der Kirschgartenstraße und den angrenzenden kleineren Straßen durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass der Parkdruck in dem untersuchten Gebiet noch nicht wirklich groß, im Bereich der Chapel jedoch am größten ist, sich aber auch dort noch in Grenzen hält. Der Gemeindevollzugsdienst wird sowohl in den Sommerferien als auch zu Schulzeiten

nochmals eine Überprüfung der Situation vornehmen. Danach lässt sich ein Teil des induzierten Verkehrs konkret dem Englischen Institut zurechnen.

Darüber hinaus hat sich im Straßenraum bezüglich der Römerstraße gegenüber der Planung, die im Februar 2014 öffentlich vorgestellt wurde, nichts geändert. In der gesamten Achse der Römerstraße wird mit einer Breite von 15 Metern geplant.

Es wird weiterhin von 4 Fahrspuren im Bereich außerhalb der Verkehrsknotenpunkte und von 5 Spuren in den Knotenpunktsbereichen ausgegangen. Die Schnittvarianten in der Planzeichnung sind insoweit fehlerbehaftet. Es ist beabsichtigt, die Fahrspuren zu verschmälern, um die Geschwindigkeit und den autobahnähnlichen Charakter der Römerstraße zu reduzieren. Außerhalb der Knotenpunktsbereiche sollen – sofern möglich – Längsparken und Zonen zum Be- und Entladen eingerichtet werden.

**(Bürger 1):**

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans wird vermutlich Teil der künftigen Stadteilmittle werden. Die derzeit ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche rund um die Chapel erscheint zu klein. Vielmehr sollte der Kinderspielplatz und das nördlichste Gebäude im Bebauungsplan ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden, damit dort künftig ein Versammlungsraum entstehen kann.

Der Park ist in der aktuellen Planung ausgeweitet. Der Gemeinderat hat sich jedoch entschieden, auf der Fläche Mark-Twain-Village eine maßvolle Verdichtung herbeizuführen. Tatsächlich sieht die Planung jedoch eine totale Verdichtung im Norden des Areals vor, im Süden lediglich den Erhalt des jetzigen Bestands. Lärm und Verkehr unterscheiden sich im Norden und Süden nicht wesentlich, wohl aber der Grad der Bebauung. Im ausgewiesenen Mischgebiet des Bebauungsplans könnte durchaus über eine Bebauung zwischen den Gebäuden auch unter dem Aspekt des Lärmschutzes nachgedacht werden. Dies gelte schließlich auch für den Norden des Areals.

**Herr Rebel:**

In städtebaulicher Hinsicht unterscheidet sich der Bereich nördlich der Rheinstraße beträchtlich von dem Bereich südlich der Rheinstraße sowohl was die Stellung der Gebäude in Ausrichtung zur Straße anbelangt als auch in Bezug auf die Lücken zwischen den Gebäuden.

Der Bereich nördlich der Rheinstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Gebäude im nördlichen Bereich sind deutlich weiter von der Straße abgerückt als auf der Südseite. Außerdem stehen die Gebäude im Norden enger beieinander, so dass es dort keinen großen Spielraum gibt, den Innenbereich zu gestalten.

Darüber hinaus weist die zweigeschossige Bebauung entlang der Kirschgartenstraße im südlichen Bereich eine andere städtebauliche Struktur auf als im Bereich nördlich der Rheinstraße. Aus diesem Grund ist es nachvollziehbar, diese Bereiche städtebaulich unterschiedlich zu behandeln.

**(Bürger 4):**

Schall wird am besten am Ort der Entstehung bekämpft. Gebäude als Schallschutzmaßnahme einzusetzen ist die schlechteste aller Möglichkeiten. Eine solche Bebauung hat auch Folgen und Nachteile für das Klima (z.B. für die Durchlüftung).

**(Bürger 13):**

Bis 2030 liegt der Wohnraumbedarf in Heidelberg bei ca. 2.400 bis 2.700 Wohnungen. Es ist unverständlich, warum die Stadt Heidelberg auf diesem relativ großen Plangebiet eine behutsame Nachverdichtung ablehnt.

**Herr Rebel:**

Eine der zentralen Forderungen, die aus den Bürgerforen an die Stadt Heidelberg herangetragen wurden, war, in diesem Gebiet nicht nach zu verdichten. Die Anregung wird protokolliert und dem Gemeinderat vorgelegt, der sich dann zum Thema Nachverdichtung in diesem Plangebiet positionieren muss.

**(Bürger 6)**

Es sollte das gesamte Areal Mark-Twain-Village betrachtet werden. Der Masterplan wurde ebenfalls für das gesamte Areal erstellt. Die Konkretisierung in Einzelbereichen ist zwar richtig und aufgrund der Größe notwendig, allerdings sollte vor einer endgültigen Beschlussfassung geprüft werden, ob die konkreten Planungen miteinander harmonisieren. Die hohe Nachverdichtung im Norden des Areals gibt Anlass zur Sorge. Westlich der Römerstraße liegt die Geschoßflächenzahl im Norden bei 0,9, östlich der Straße bereits bei 1,2 und im Bereich, der für das Nahversorgungszentrum vorgesehen ist, gar bei 1,6. Das wohnungspolitische Konzept wird unterstützt. Dennoch sollte im Norden die vorgesehene Nachverdichtung zurückgeführt und stattdessen in anderen Teilbereichen von Mark-Twain-Village behutsam erhöht werden. Nach den jetzigen Festsetzungen im Masterplan besteht die Gefahr, dass im Norden der Gebäudeabstand von 16 Metern zur Römerstraße nicht eingehalten werden kann, die Bebauung vielmehr näher an die Römerstraße heranrückt. Dann ist auch der alleearartige Baumbestand in Gefahr. Erst wenn bekannt ist, dass das wohnungspolitische Konzept auf dem Gesamtareal umgesetzt werden kann bzw. welche stadtteilübergreifenden Einrichtungen künftig vonnöten sind, sollte ein Bebauungsplan beschlossen werden.

**( Bürger 14):**

Die Vorgehensweise einer Gesamtbetrachtung des Areals hat zur Folge, dass sehr viel Zeit vergeht, in der nichts passieren kann. Der jetzt diskutierte Bebauungsplan umfasst das Gebiet, in dem aller Wahrscheinlichkeit nach am wenigsten geändert werden wird. Deshalb wurde mit diesem Gebiet mit der Überplanung begonnen, um schnell Klarheit zu schaffen. Die Befürchtungen in Bezug auf die Geschoßflächenzahl im Norden des Areals Mark-Twain-Village sind bekannt. Es ist aber auch bekannt, was in der Umgebung notwendig und geplant ist. Von daher können alle Bedenken, die mit dem künftigen Plangebiet zu Mark-Twain-Village-Nord in Zusammenhang stehen, bei einer entsprechenden Veranstaltung vorgebracht werden. Die Bebauung im Mischgebiet entlang der Römerstraße sollte durch eine ergänzende Bebauung fortgeführt werden, da der Park entlang der Römerstraße nur wenig Aufenthaltsqualität besitzt.

**Herr Rebel:**

Die Anregung wird ins Protokoll aufgenommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans setzt die Vorgaben aus dem Masterplan, die in einem mehrstufigen Prozess erarbeitet wurden, um. So war es ein großes Anliegen, die Ost-West-Vernetzung über die Römerstraße hinweg herbeizuführen. Ebenso war es Ergebnis des EUROPAN12-Wettbewerbs, den Stadtpark nach Osten über die Römerstraße weiterzuführen.

**(Bürger 15):**

Im Bereich nördlich der Rheinstraße wird sich der Verkehr verzehnfachen, wenn der geplante Nahversorger angesiedelt ist. Es ist Irrsinn, einen Park zu planen, aber in der Umgebung keine Stellplätze auszuweisen.

Der bisher grüne Stadtteil bekommt den ganzen Verkehr ab einschließlich des künftigen Anlieferverkehrs für den Nahversorger: Das Thema Verkehr kann bei der Betrachtung des jetzt vorgestellten Bebauungsplans nicht außer Betracht bleiben.

**(Bürger 6):**

Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung für den Norden von Mark-Twain-Village sollen im Frühjahr 2015 vorliegen. Es sollte mit der abschließenden Bearbeitung des Bebauungsplan Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße so lange gewartet werden, um ggf. eine punktuelle Nachverdichtung vornehmen zu können.

**(Bürger 3):**

Es ist beruhigend, dass im Plangebiet der Bestand gesichert werden soll und keine ergänzende Bebauung vorgesehen ist. Es besteht keine Notwendigkeit bezüglich des

Wohnungsbedarfs überhastet zu handeln. Bis zum Jahr 2030 werden möglicherweise 2.400 Wohnungen benötigt. Allein das Areal des jetzigen Bebauungsplanvorentwurfs sieht 850 Wohnungen vor. Wenn diese zügig renoviert würden, hätte man relativ schnell preiswerten Wohnraum geschaffen.

Die Errichtung von Wohngebäuden soll unter keinen Umständen als Schallschutzmaßnahme erhalten. Der Schall muss dort bekämpft werden, wo er entsteht. Es müssen andere Maßnahmen ergriffen werden. Es sollen weitere, intensive Untersuchungen veranlasst werden.

**(Bürger 13):**

Die Notwendigkeit der Nachverdichtung ist gegeben, weil Heidelberg – unabhängig vom diskutierten Wohnraumbedarf- ein attraktiver Standort ist und die Einwohnerzahlen steigen. Daher besteht die Forderung nach einer verteilten Nachverdichtung, die alle Teilbereiche gleichermaßen belastet. Damit könnte einer Erhaltungssatzung bei einer unmäßigen Nachverdichtung wie in anderen Stadtteilen bereits vorbeugend entgegengewirkt werden. Ziel sollte also sein, dass im aktuellen Bebauungsplangebiet eine behutsame Nachverdichtung vorgenommen wird, so dass im Nordosten nicht in dem Maße nachverdichtet werden muss wie bislang vorgesehen.

**( Bürger 16)**

Warum ist keine Lärmschutzwand, insb. entlang des Parks, vorgesehen?

**Herr Rebel:**

Die Frage ist aus städtebaulicher Sicht dahingehend zu beantworten, dass eine Abwägung vieler unterschiedlicher Interessen, Belange, Auswirkungen und Wechselwirkungen zu erfolgen hat mit dem Ziel, ein Ergebnis zu erzielen, das möglichst ausgewogen ist und möglichst vielen Bedürfnisse gerecht wird. Ein großes Bestreben in der öffentlichen Diskussion war es, eine Vernetzung der Stadtteile herbeizuführen, eine Ost-West-Querung der Römerstraße zu ermöglichen, keine Beeinträchtigung von Klima und Durchlüftung durch zusätzliche Bebauung in Kauf zu nehmen und die Römerstraße in eine möglichst stadtverträgliche Straße umzugestalten. Die Errichtung einer Lärmschutzwand rechts und links entlang der Römerstraße wäre all diesen Zielen gegenüber kontraproduktiv.

**Frau Lehnartz:**

Der Bebauungsplanvorentwurf bildet lediglich das Ergebnis eines mehrstufigen Untersuchungsprozesses zum Thema Schallschutz ab. Es wurden die Auswirkungen von Lärmschutzwänden mit 2, 4 und 8 Metern Höhe sowie einer Geschwindigkeitsreduzierung in der Römerstraße untersucht. Tatsächlich führen diese Maßnahmen nicht zum gewünschten Erfolg. Eine detaillierte Dokumentation der Untersuchungen findet sich im Lärmschutzgutachten wieder.

**(Bürger 1):**

Wird das Areal ein Grundstück bleiben, das das Bündnis für Konversion erwirbt, oder in mehrere Grundstücke aufgeteilt? Und wird es dann möglich sein, einzelne Bauten zu erweitern und z.B. Balkone und Aufzüge anzubauen?

**Herr Rebel:**

Die Grundstücksbildung unterliegt ausschließlich Privatrecht. Das Baurecht hingegen ist öffentliches Recht und spart die Frage, wer Eigentümer eines Grundstücks ist, aus. Bei der Eigentumsausübung muss der Eigentümer sich allerdings an das öffentliche Recht halten. Den Rahmen hierfür gibt der Bebauungsplan vor, der Festlegungen trifft, was wo und wie gebaut werden kann. An Gebäuden können grundsätzlich Sanierungs-, Restaurierungs- oder Aufwertungsarbeiten durchgeführt werden. Der aktuelle Bebauungsplanvorentwurf sieht allerdings nicht vor, dass größere bauliche Ergänzungen vorgenommen werden. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze wie z.B. bei der Anbringung eines Außenkamins, sind aber möglich.

**(Bürger 1):**

Mit dem jetzigen Vorentwurf sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandes zu eng gefasst. Sollten z.B. seniorenrechtliche Wohnungen ausgewiesen werden, wäre die Anbringung eines Außenfahrstuhls unumgänglich, nach der jetzigen Planung aber nicht zulässig.

**Herr Rebel:**

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden können, die eine Entwicklung im Bestand ermöglichen.

Ende der Veranstaltung: ca. 20.40 Uhr

Heidelberg, im August 2014  
für das Protokoll:

Stadtplanungsamt Heidelberg, Abt. 2

**Betreff:** Leserbrief zu: " Die Leitplanken werden verbreitert" , 11.07., S. 5.

**Von:**

**An:** <stadtreaktion@rnz.de>

**Datum:** 11. Jul 2014 18:01

Siehe RNZ 18.7

---

Wenn ich mich richtig erinnere an mehrere Bürgerforen, dann war und ist vielen Bürgern der Südstadt der Erhalt der Grünflächen und der Bäume sehr wichtig. Zustimmung für maßvolle Nachverdichtung gab es nur sehr begrenzt. Der "Masterplan" nimmt teilweise keinerlei Rücksicht darauf. Es droht eine dichte und einfallsslose Bebauung mit vielen negativen Folgen. Und fast jeden Tag wird "eine andere Sau durchs Dorf getrieben".

Mal sind vorhandene Gebäude nicht erhaltenswert und schadstoffbelastet, dann müssen neue gebaut werden um Lärmschutz zu erreichen, anderntags sind arg viele Bäume krank und gar gefährlich und nun plötzlich sind viele Wohnungen zu groß (entgegen dem Bedarf) und so weiter.

Es wird immer deutlicher, dass in erster Linie die Bauinvestoren und deren Helfershelfer bestimmen, was hier geschieht und die Bürgerbeteiligung in diesem Projekt mehr und mehr zu einer Farce gerät.



Stadtteilverein Südstadt Heidelberg

Betrifft: Vorentwurf des Bebauungsplans Südstadt, Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße, 1. Teil vom 14.7.14

Wir bitten um folgende Änderungen des Vorentwurfs:

1. Die lila, als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Fläche um die „Chapel“ im Norden des Plangebiets möge nach Osten um den Spielplatz erweitert werden und im Süden um das dort stehende Wohnhaus, dort wo jetzt „allgemeines Wohngebiet“ bzw eine Ecke „öffentliche Grünfläche“ vorgesehen sind.
2. Der im Nordosten des Plangebiets vorgesehene Spielplatz möge in der „öffentlichen Grünfläche“ nördlich des Fuß- und Radweges in Verlängerung der Pearsonstraße angeordnet werden.
3. Die Baugrenze um die Bestandsgebäude möge nach Osten verschoben werden um den Anbau von z.B. Balkonen, Wintergärten, Aufzügen usw., die tiefer als 1,5m sind, zu ermöglichen
4. Die maximale Höhe der Einfriedigungen der Grundstücke und ggf deren Art, möge klar festgelegt werden.

Begründung

Zu 1.

Die zukünftige Nutzung der denkmalgeschützten Chapel ist bisher nicht eindeutig absehbar. Es würde eine unsinnige Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten bedeuten, keinerlei Flächen für Zufahrten, Vor- und Stellplätzen zu haben und die Erweiterbarkeit um das südliche Haus auszuschließen. Sollte dies alles nicht erforderlich sein, wäre bei der vorgeschlagenen Flächenausweisung schließlich auch die jetzt vorgesehene Nutzung möglich.

Zu 2:

Der Spielplatz würde zum einen die Flexibilität der Chapelnutzung nicht strangulieren und andererseits in den Park eingebettet freundlicher gestaltet werden können.

Zu 3 :

Die Freiflächen in diesem Wohngebiet sind im Gegensatz zum nördlich angrenzenden so großzügig angelegt, dass es bei einer GRZ von 0,25 ganz unangemessen erscheint die Baugrenzen so eng zu ziehen, dass schon Anbauten, wie oben beispielhaft erwähnt, nicht genehmigungsfähig wären.

Zu 4

Am Rande des Vorentwurfs ist zwar ein sehr erfreulicher Vorschlag für die weitere Nutzung der vorhandenen Sandsteinmauer zu sehen. Es fehlt aber die bindende Aussage im Textteil dazu. Es war durchgehend in allen Bürgerforen ein ganz überwiegend geäußerter Wunsch der Teilnehmer, dass die Vergitterung der Römer- und Kirschgartenstraße verschwinden möge, wohl sogar einstimmig, dass zumindest die Höhe drastisch zu reduzieren sei.

Eine Einfriedung (Hecke oder Zaun) von höchstens 1m Höhe ist als Schutz für Kleinkinder allemal ausreichend.

Falls gegen unsere Vorschläge finanzielle Gründe sprechen sollten, so könnten wir uns durchaus eine Erweiterung des Mischgebiets bis an den Fuß- und Radweg in Verlängerung der Pearsonstraße vorstellen mit einem entsprechenden Baurecht, das die Einnahmenseite stärkt.

Heidelberg 4.8.14

## **Stellungnahme des Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen zum Bebauungsplan Vorentwurf Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße**

### **1. Ausdehnung der Fläche „Bürgerpark“ nach Süden**

Die im B-Plan dargestellte südliche Grenze des Bürgerparks geht deutlich über die Darstellung im Masterplan hinaus. Blicke es bei dieser Ausdehnung hätte dies Auswirkungen auf eine langfristige Neustrukturierung des Areals. Eine lärmabschirmende Bebauung entlang der Römerstraße für die auch heute schon existierende Bebauung an der Kirchgartenstraße könnte nicht mehr realisiert werden.

Vorschlag: die Fläche zwischen geplanten Fuß-/Radweg und dem südlichen WA-Gebiet wird gestalterisch als Grünfläche angelegt bzw. bleibt als solche erhalten. Sie wird planungsrechtlich jedoch dem WA-Gebiet zugerechnet. Eine Einzäunung der privaten Grünfläche zum Fuß- und Radweg erfolgt nicht. Rechtliche Absicherung/Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrags Bündnis/Stadt).

### **2. Leitungsrechte „Mittelachse“**

Die künftige leitungsgebundene Erschließung des Areals wird gerade geprüft. Folgende Zwischenergebnisse liegen vor:

Der im B-Planentwurf dargestellte Ausübungsbereich ist nicht deckungsgleich mit dem Verlauf der Bestandstrassen.

#### **Wasser und Strom:**

Voraussichtlich werden für diese Medien neue Hausanschlüsse von der Kirchgarten- bzw. Römerstraße aus erstellt werden.

#### **Fernwärme:**

Die vorhandenen Trassen verlaufen i.d.R. durch die Häuser und die Häuser sind in einer Art Reihenschaltung angebunden. Das Netz steht im Eigentum der SWH. Die grundbuchliche Sicherung wird übernommen bzw. sofern erforderlich werden beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der SWH eingetragen.

#### **Abwasser:**

Der Zustand des vorhandenen Kanals ist noch zu untersuchen. Es gibt die Tendenz, den Kanal auf den Baugrundstücken zu privatisieren.

#### **Telekommunikationsanlagen:**

Es gibt Verträge zwischen dem Bund und dem Privatanbieter TKS. Das Bündnis tritt in diese Verträge ein, sofern hierzu eine rechtliche Verpflichtung besteht.

#### **Fazit:**

Wenn der Abwasserkanal privatisiert wird, besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der VUs.

Stellungnahme des Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen zum Bebauungsplan Vorentwurf

### **3. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit/Fahrrecht zugunsten der Anlieger – entlang der Mittelachse**

Der Ausübungsbereich des Geh- und Fahrrechts ist im Plan mit ca. 15 m Breite dargestellt. Dies ist überdimensioniert. Eine Breite von 5 m ist aus unserer Sicht ausreichend (z. B. beginnend ab der östlichen Grenze der vorhandenen Straßenbefestigung).

An der südlichen Grenze ist das Gehrecht mit einer Breite von ca. 9 m und südlich des Bürgerparks mit einer Breite von 5 m dargestellt. Das Wegerecht sollte auf 3 m Breite reduziert werden.

### **4. Verlauf der Saarstraße**

Der Verlauf der Saarstraße im Plan entspricht nicht der Örtlichkeit. Auch wenn die Saarstraße eine öffentliche Straße ist, würde eine Anpassung des Straßenverlaufs ansonsten vermeidbare Kosten verursachen.

### **5. Anpflanzungen von Bäumen/Baumstandorte**

Aufgrund der Ortsbegehung Amt 61/GGH werden folgende Anregungen vorgetragen:

- Am Nordostende des Baufeldes östlich der Chapel sollten alle Nadelbäume entfernt werden. Da waren wir uns nicht ganz sicher, ob keiner der gezeichneten im Entwurf ein Nadelbaum ist.
- Auf Nachpflanzungen im Innenbereich sollte verzichtet werden (ist nur einer in MI1).
- Wie ist die zu pflanzende Baumgröße?

### **6. Flächen für Stellplätze**

StP sind künftig nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Wir haben die innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen möglichen bzw. vorhandenen StP dem StP-Bedarf aufgrund baurechtlicher Anforderungen gegenübergestellt. Demnach wären ca. 115 StP zulässig, während 146 nachzuweisen wären bzw. der Bedarf bei 160 StP gesehen wird. Somit fehlen 31 bzw. 45 StP. Dies erläutern wir heute im persönlichen Gespräch. In einigen Bereichen ergibt sich außerdem eine ungünstige Lagezuordnung von Stellplatz und Gebäude. Dies wird nicht akzeptiert.

Wir fordern deshalb vor, die derzeit auf den befestigten Flächen im Innenbereich markierten Stellplätze weiterhin nutzen zu dürfen. Sofern das neue Wegerecht geradlinig verlaufen soll, wäre hierfür die Markierung der StP anzupassen.

### **7. Sonstiges**

- Zwischen den beiden 4-geschossigen Gebäuden an der Kirschgartenstr. Ist eine gerissene Doppellinie eingetragen, deren Bedeutung sich uns nicht erschließt.
- Wo befinden sich die der Chapel zugeordneten Stellplätze?