

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

# **Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan „Südstadt – Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“**

**Begründung**  
nach § 9 Absatz 8 BauGB

Fassung vom 30.10.2014



**Stadt  
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Städtebauliche Begründung</b>	
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	4
1.3. Geltungsbereich	5
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.5 Planverfahren	5
<b>2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>6</b>
2.1 Regionalplan Unterer Neckar	6
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.3 FNP-Änderungsverfahren	7
<b>3. Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>7</b>
3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	7
3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)	7
3.3 Stadtteilrahmenplan Weststadt/ Südstadt	8
<b>4. Übergeordnete Fachplanungen</b>	<b>8</b>
4.1 Siedlungsstrukturkonzept	8
4.2 Freiflächenstrukturkonzept	9
4.3 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	9
4.4 Umweltplan	9
4.5 Wohnraumbedarfsanalyse	9
<b>5. Bestandsaufnahme</b>	<b>10</b>
5.1 Eigentumsverhältnisse	10
5.2 Nutzung und baulicher Bestand	10
5.3 Erschließung	10
5.4 Freiflächen	11
5.5 Ver- und Entsorgung	11
5.6 Denkmalschutz	12
<b>6. Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>12</b>
6.1 Konzept	12
6.2 Nutzung	13
6.3 Wohnungspolitisches Konzept	13
6.4 Verkehrs- und Parkierungskonzept	13
6.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	15
<b>7. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b>	<b>16</b>
7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	16
<b>8. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
8.1.1 Art der baulichen Nutzung	18
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	19
8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	20

8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	20
8.1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
8.1.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen	21
8.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	21
8.1.8	Öffentliche Grünflächen	21
8.1.9	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses	22
8.1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
8.1.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8.2	Hinweise	26
8.2.1	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden	26
8.2.2	Bodenfunde	26
8.2.3	Grundwasser	26
8.2.4	Energie	26
8.2.5	Artenschutz	26
8.2.6	Geotechnik	26
8.2.7	Straßenverkehrsfläche	27
8.2.8	Bestehende Bebauungspläne	27
8.3	Örtliche Bauvorschriften	27
8.3.1	Werbeanlagen	27
8.3.2	Einfriedungen	28
<b>9.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>29</b>
9.1	Aufstellungsbeschluss	29
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	29
9.2.1	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	29
9.2.2	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	41
<b>10</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>48</b>
10.1	Grundbesitzverhältnisse	48
10.2	Kosten	48
<b>11</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>49</b>

## **Städtebauliche Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Abzug der Amerikaner ist in der Südstadt ein insgesamt ca. 44 ha großes Areal einer Konversionsfläche frei geworden. In dem Entwicklungsprozess wurde ein Nutzungskonzept erstellt und bildete die Grundlage für weitere Vertiefungen in einem nächsten konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Der Masterplan ist in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2014 zusammen mit dem Wohnungspolitischen Konzept (s. u. Punkt 6.3) beschlossen worden und definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Neben der konzeptionellen Vertiefung des Nutzungskonzeptes beinhaltet er Pläne, die weitere Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie das Erschließungskonzept, das Freiraumkonzept, Identität und Stadtgestalt. Auch wurde mit dem Masterplan beschlossen, in Teilbereichen weiterzuarbeiten.

Am 14.03.2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark Twain Village“ über die Gesamtfläche von ca. 44 ha beschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wird der Bereich zukünftig in Teilbebauungsplänen weiterbearbeitet, um so die unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven zu gewährleisten.

Im Bereich des Teilbebauungsplans „Südstadt – Mark Twain Village - Östlich der Römerstraße, 1. Teil“ soll nun für eine ca. 4,8 ha große Teilfläche (Siehe Anlage 1) ein Bebauungsplanentwurf mit Grundlage einer bestandsorientierten Entwicklung erarbeitet werden.

Die früher von der US-Armee genutzten Liegenschaften wurden am 15.11.2012 in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (Wohnungen) stehen größtenteils leer.

Am 16.09.2013 (rückwirkend zum 01.04.2013) unterzeichnete das Studentenwerk Heidelberg einen zehnjährigen Mietvertrag für 2 Gebäude an der Römerstraße des ehemals als Wohn- und Büroflächen genutztes Areal mit dem Ziel, den Gebäudebestand zu sanieren und in den Gebäuden 3733 und 3735 Wohnheimplätze für Studierende anzubieten. Diese Nutzung soll den planungsrechtlichen Aussagen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt werden.

#### **1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus dem § § 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

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

- Die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung von Konversionsflächen
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Mobilität des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur.

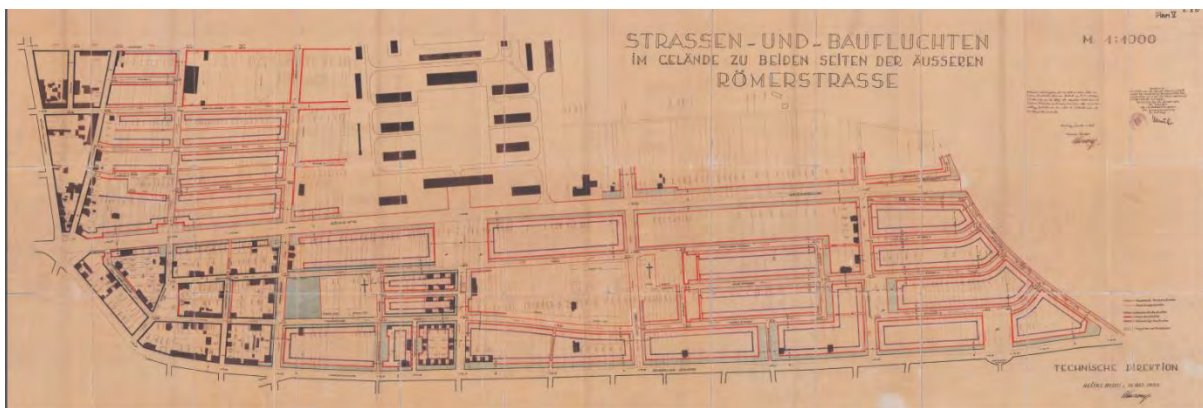
### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes umfasst das ca. 4,8 ha große Areal zwischen der Römerstraße /südlich der Chapel / Kirschgartenstraße und nördlich der Bebauung Sickingenstraße.

### 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Straßen- und Baufluchtenplans im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00)“ vom 26.01.1950.

Dieser Plan wird aufgehoben und durch die Festsetzungen des zukünftigen Bauungsplans "Südstadt – Mark-Twain-Village (Teilbereich westlich der Römerstraße / südlich der Rheinstraße)" ersetzt.



### 1.5 Planverfahren

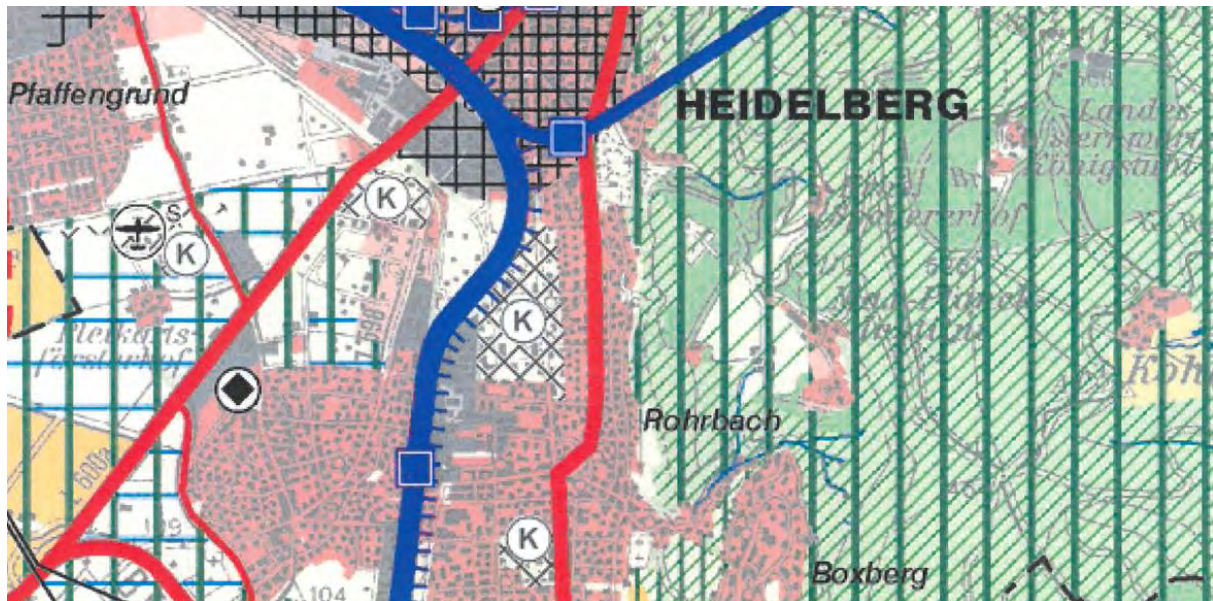
Durch die anstehende Umnutzung der ehemaligen Militärfelder zu zivilen Nutzungen entsteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss für den Bauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" mit einer Gesamtgröße von ca. 44 ha wurde am 14.03.2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst. Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich derzeit im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und wird kurzfristig durch die städtische Konversionsgesellschaft und das Bündnis für Konversion übernommen. Die Kaufverhandlungen sind bereits erfolgt. Die öffentlichen Wege befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Die Weiterführung des Planverfahrens erfolgt zunächst für den Teilbereich der bestandsorientierten Entwicklung im Gebiet östlich der Römerstraße/ südlich der Chapel.



## 2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

### 2.1 Einheitlicher Regionalplan



Satzungsentwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand 08/2013

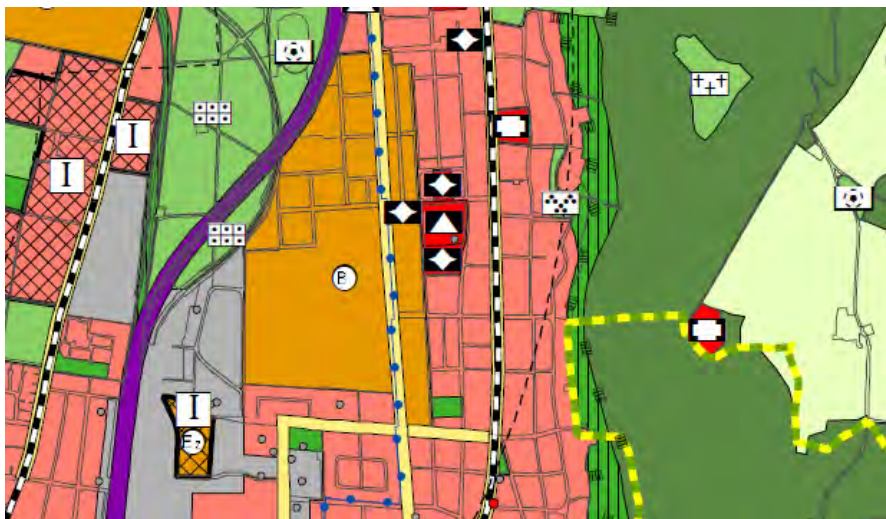
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt die Fläche als Entwicklungsfläche militärische Konversion fest.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung

### 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Sonderfläche für militärische Einrichtungen dargestellt.



Ausschnitt FNP 2015 / 2020

## 2.3 FNP-Änderungsverfahren

Da der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem FNP entwickelt wird (§ 8 (2) BauGB), muss die erforderliche Darstellung durch den Nachbarschaftsverband geändert werden. Dies erfolgt ab der Offenlage parallel zum Bebauungsplanverfahren.

## 3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

### 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren 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.
- **Zielbereich Umwelt:**  
Ziel ist die Verbesserung der Umweltsituation und der dauerhafte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter anderem soll der Klima- und Immissionsschutz 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 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".



In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes überwiegend als Wohngebiet (einschließlich Sondernutzung Wohnen) gekennzeichnet. Ein kleiner Bereich südlich der Rheinstraße ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

### 3.3 Stadtteilrahmenplan Weststadt/ Südstadt

Der Stadtteilrahmenplan Weststadt/ Südstadt besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1995 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) vom Oktober 2000. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung der Weststadt/ Südstadt und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangige Ziele des Stadtteilrahmenplans sind unter anderem die Eigenständigkeit des Stadtteils Südstadt zu fördern, die Wegebeziehungen zu verbessern, die Naherholung und Freiflächen sichern, die Schaffung eines Stadtteilmittelpunktes sowie die Aufwertung der Rohrbacher Straße.

In der Abbildung 1 des Stadtteilrahmenplans "Raumordnerische Zielsetzungen für Weststadt/ Südstadt" ist der Bereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dargestellt. Die Römerstraße ist als überörtliche Verkehrsverbindung ausgewiesen.

In Kapitel 4 „Räumliches Entwicklungskonzept für Weststadt/ Südstadt“ ist die Römerstraße für die Aufwertung als stadtgliedernde Raumachse gekennzeichnet. Auch soll der Bereich um das Evangelische Gemeindehaus, die Kirche und das Englische Institut in seiner Funktion als Stadtteilmittelpunkt gestärkt werden.

*Der Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes.*

## 4. Übergeordnete Fachplanungen

Das Siedlungsstrukturkonzept, das Freiflächenstrukturkonzept, der Umweltplan und der Verkehrsentwicklungsplan bilden die Grundlage für das Modell räumlicher Ordnung (MRO, s.u. 3.2). Die einzelnen Fachplanungen ergänzen sich inhaltlich und sind in ihren wesentlichen Zielaussagen aufeinander abgestimmt.

### 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. Es besteht aus den beiden Teilkonzepten "Städtebaulicher Leitplan" und dem "Baudichteplan".

Im **Städtebaulichen Leitplan** ist das Plangebiet als in überwiegend offener Bauweise dargestellt.

Der **Baudichteplan** des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt eine "überwiegend geschlossene Bauweise", eine maximale Traufhöhe von 15 m entlang der Römerstraße sowie eine Grundflächenzahl von 0,31 bis 0,4 vor.



## 4.2 Freiflächenstrukturkonzept (FSK)

Das 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.

Das Maßnahmenkonzept stellt den Bereich des Bebauungsplans als „Siedlungsstruktur - Bestand,“ dar. Die Römerstraße ist als Regelwerk und Gestaltkonzept für stadtstrukturell bedeutsame Straßen / Schlüsselprojekte gekennzeichnet.

Das Gestaltkonzept sieht beidseitig der Römerstraße eine Baumreihe vor.

## 4.3 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Heidelberg 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".

## 4.4 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1999 fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potenzielle Maßnahmen abgeleitet.

Im Teilplan 1, "Situation Umwelt" ist das Gebiet als „Bereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen“ dargestellt.

Im Teilplan 2, "Probleme und Bindungen" ist der Geltungsbereich als "Siedlungsfläche" dargestellt. Entlang der Römerstraße gibt es hohe bis sehr hohe Schall- und Stickstoffoxidemissionen.

Im Teilplan 3, "Leitbild" ist die Fläche als "Siedlungsbereich" und als "ökologischer Funktionsbereich – Klima-Kaltluftabfluss/Ausgleichsströmungen" dargestellt.

## 4.5 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Im Kontext der Konversion haben die Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Ende 2012 gemeinsam eine Wohnraumbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Das Gutachten, das von der Firma GEWOS erstellt wurde, 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.

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 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.

## 5 Bestandsaufnahme

### 5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und wird kurzfristig durch die städtische Konversionsgesellschaft und das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen gekauft.

### 5.2 Nutzung und baulicher Bestand

Im Plangebiet sind die Grundstücke überwiegend mit Wohngebäuden sowie einzelnen Verwaltungsgebäuden bebaut. Diese Gebäude stammen mit Ausnahme der Gebäude 3734 und 3736 (Erbauung 1951) aus dem Jahr 1953. Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet. Die Geschossigkeit variiert in den Bautypen von 2 – 4 Vollgeschossen mit Satteldach. Die Gebäude sind bis auf zwei Ausnahmen parallel zur Römerstraße und Kirschgartenstraße angeordnet.

### 5.3 Erschließung

#### Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Kirschgartenstraße. Die vorhandene Saarstraße ist zurzeit nicht öffentlich zugänglich.

#### Öffentlicher Personenverkehr



Das Gebiet ist über verschiedene Buslinien und die über die Rohrbacher Straße verlaufenden Straßenbahnlinien erschlossen.

## **Parkierung**

Derzeit erfolgt die gesamte Parkierung auf den bereits zahlreich vorhandenen Stellplätzen im Innenbereich sowie entlang der Kirschgartenstraße. Die Stellplätze entlang der Kirschgartenstraße befinden sich im Privateigentum und werden seit dem Abzug der Amerikaner augenscheinlich auch öffentlich genutzt.

## **5.4 Freiflächen**

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen sehr hohen Freiflächenanteil aus (nahezu 85 %), der allerdings auch einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Ein besonderes Potential stellt der vorhandene Baumbestand dar.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

Eine Einschätzung zum Zustand der vorhandenen Leitungssysteme auf den Liegenschaften wurde durch die jeweiligen Betreiber der Netze bzw. zuständigen Behörden vorgenommen.

Im Ergebnis der Beurteilung der technischen Infrastruktur zeigen sich sowohl funktionale Missstände bezüglich der Struktur der technischen Infrastruktur als auch Substanzschwächen bezüglich des Zustandes der Anlagen. Eine unmittelbare zivile Nachnutzung der technischen Infrastruktur in der Gesamtheit ist nicht möglich. Hier ist mindestens für Teile eine Sanierung bzw. Neuanlage notwendig.

- Die Wasserleitungen müssen aufgrund von Bauweise, Alter, Lage und der bisherigen Beaufschlagung mit Chlor und Fluor aus Sicht der Stadtwerke Heidelberg erneuert werden. In den Gebäuden, insb. den Wohngebäuden, sind keine separaten Wasseranschlüsse vorhanden.
- Das vorhandene Stromleitungsnetz ist nicht nutzbar, da die Elektroanlagen auf den Konversionsflächen nicht in das vorhandene Netz eingebunden werden können. Die Spannungsebene von 6 kV ist keine gebräuchliche Ebene und die Leitungen im Bereich Mark Twain Village Ost liegen außerhalb des zu erwartenden öffentlichen Verkehrsraums.
- Die vorhandenen Beleuchtungsanlagen sind nicht nachnutzbar. Die technischen und kaufmännischen Lebenszeiten der Beleuchtungsmasten und Leuchten sind erreicht. Ein Teil der vorhandenen Leuchten sind in der EU ab 2015 nicht mehr zulässig. Die Standfestigkeit und der Korrosionsschutz der Lichtmasten sind zu prüfen.
- Das Konversionsgebiet wird bereits mit Fernwärme versorgt.
- Für die Trafostation im Bereich Mark Twain Village Ost, Bereich Saarstraße wurde ein technischer Erneuerungsbedarf festgestellt, wenn eine Weiterverwendung abschließend definiert wird.
- Die Konversionsfläche wird bereits mit einem Glasfasersystem und TV-Kabel versorgt. Inwieweit diese Leitungen weiter genutzt werden können, ist noch zu prüfen
- Das Abwasserkanalsystem, erbaut im Zeitraum 1950-1955, befindet sich in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand. Eine Sanierung im Falle einer Weiternutzung ist daher zwingend erforderlich. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind dabei im Zusammenhang mit der zukünftigen Nachnutzung zu prüfen. Eine Einschätzung zur Entwässerung des Oberflächenwassers ist nicht erfolgt.

## 5.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (6.-4. Jahrtausend), die seit 1901 bekannt ist.

Die Siedlung ist nach § 2 DSchG Kulturdenkmal und unter Listendenkmal 3 (Südstadt) und Listendenkmal 2 (Rohrbach) geführt. Danach bedürfen alle Bodeneingriffe einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung. Überall dort wo das Baufenster sich auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstreckt, ist mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen.

Daher ist vor Baubeginn eine mehrmonatige 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.

## 6. Städtebauliche Planungskonzeption

### 6.1 Konzept

Der Masterplan Südstadt definiert für das Teilgebiet MTV-Ost-Süd eine „bestandsorientierte Entwicklung“ mit folgenden Zielen:

- Zeitnahe Schaffung von Mietwohnungen im preisgünstigen und mittleren Segment durch Ertüchtigung und Nachnutzung der Gebäude Kirschgartenstraße. Entsprechend den Vorgaben aus dem wohnungspolitischen Konzept (s.u. 6.3) entfallen dabei 40 % auf Wohnungen zum Preis von 5,50 bis unter 8 Euro, 30 % auf Eigentum für Familien und 30 % auf den allgemeinen Wohnungsmarkt.
- Schaffung von Angeboten für studentisches Wohnen
- Nutzung der beiden Bürogebäude an der Römerstraße als Bürogebäude
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen entlang der Römerstraße
- Parkflächen und Spielplatz
- ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss
- Umgestaltung der Römerstraße zu einer verbindenden Stadtstraße mit Funktion als Stadt- und Aufenthaltsraum
- Erschließung des Gebietes über die Saarstraße, Sickingenstraße und Rheinstraße sowie rückwärtige Erschließung über die Kirschgartenstraße
- durchlässige Gestaltung des Fuß- und Radverkehrs

Als Träger der Entwicklung – Akteure treten das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen auf.

Die Nutzung durch das Studentenwerk als Studentenwohnheime in den Gebäuden 3733 und 3735 findet bereits statt. Die Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum in den Gebäuden entlang der Kirschgartenstraße sollen kurzfristig umgesetzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes durch das Bündnis für Konversionsflächen.



## 6.2 Nutzung

Der Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in Form von 2 Bürogebäuden sollen im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung möglich sein.

## 6.3 Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt als Bestandteil des Masterplans konkretisiert die Zielvorgaben 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.

## 6.4 Verkehrs- und Parkierungskonzept

Für die Verkehrsplanung der Konversionsfläche Südstadt sowie der Römerstraße wurde das Büro PTV Group beauftragt.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Römerstraße hat im Gesamtnetz der Stadt die Funktion einer wichtigen Nord-Süd-Verkehrsachse (Kategorie nach den Richtlinien integrierte Netzgestaltung: HS III), die die südlich gelegenen Gemeinden mit der Heidelberger Innenstadt verbindet. Die Feuerbachstraße im Norden, die zentral gelegene Rheinstraße und die Sickingenstraße im Süden vernetzen das Plangebiet in West-Ost-Richtung bis zur Rohrbacher Straße (B3).

Aus diesen Funktionen ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von ca. 24.000 – 27.000 Fahrzeugen / Tag (2011).

Die derzeitige Bestandssituation ist ein vierspuriger Ausbau mit breiten Fahrspuren, eine geringe Gehwegbreite mit fehlendem adäquatem Angebot für Radfahrer und hohe Knotenpunktabstände mit wenig Ost-West-Verkehr.

Die durch die amerikanischen Streitkräfte erzeugte Belastung an der Einfahrt Torhaus betrug 2010 4000 KFZ/Werks- und Freizeittag und wird in Zukunft auf ca. 5400 Fahrten / Tag durch die Konversionsfläche Südstadt prognostiziert. Auf der Römerstraße beträgt der Durchgangsverkehr zwischen Sickingenstraße und Feuerbachstraße etwa 60% des Gesamtaufkommens, d.h. ca. 40 % des Verkehrs sind quell- und zielbezogen.

Im Rahmen einer Parkraumerhebung durch PTV (Stand Oktober 2014) ergab sich im Bereich Kirschgartenstraße kein außergewöhnlich hoher Parkdruck. Überwiegend sind 25 % - 50 % der vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum belegt. Lediglich im Bereich Chapel werden vormittags die Kapazitäten ausgeschöpft. Die Senkrechtparkstände auf den Konversionsflächen werden im unterschiedlichen Maß genutzt. Bei Wegfall dieser Stellplätze sind im direkten Umfeld ausreichend alternative Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Im Rahmen der 2. Phase des dialogischen Planungsprozesses war der Verkehr Thema in insgesamt 5 Bürgerforen und einem Stadtteilgespräch. Daraus ergaben sich folgende übergeordneten Ziele und Funktionen, die zukünftig durch die Römerstraße erfüllt werden sollen:

- Aufrechterhaltung der Verbindungsfunktion nach Süden
- Hapterschließung für das Konversionsgebiet

- Anforderungen für die Verkehrsbeziehungen (Ab- und Einbiegemöglichkeiten) an den Kreuzungen
- deutlich verbessertes Angebot für Fahrrad- und Fußgängerverkehr entlang der Römerstraße
- erhöhte Verbindungsfunktion zwischen den alten und neuen Teilen der Südstadt sowie verbesserte Querungsmöglichkeiten
- Aufwertung des Straßenraumes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Schnelle Umsetzung der Funktionalität für die Südstadt
- Gestaltungsmöglichkeiten bei Veränderungen in der Zukunft
- Erhalt der Bestandsbäume.

Es wurden unterschiedliche Varianten diskutiert. Ergebnis war, dass mit der Variante des bestandsorientierten, 4-streifigen Ausbaus eine leistungsfähige und effiziente Variante zur Verfügung steht, die sowohl der notwendigen Verbindungs- als auch der Erschließungs- und Anbindungsfunktion der Römerstraße gerecht wird. In Knotenpunktbereichen muss der Querschnitt aufgrund neuer Verkehrsbeziehungen ggf. erweitert werden. Alle Optionen, in Zukunft auf geänderte Anforderungen und Chancen durch sich ändernde Verkehrsmengen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren bleiben erhalten. Diese Variante bietet daher maximale Flexibilität. Auch lässt sich diese Variante mit geringem Mitteleinsatz umsetzen und dient somit dem Ziel, eine schnelle Nachnutzung der Konversionsflächen zu realisieren. Demzufolge stellt der bestandsorientierte 4-streifige Ausbau die Grundlage für die weitere Planung dar.

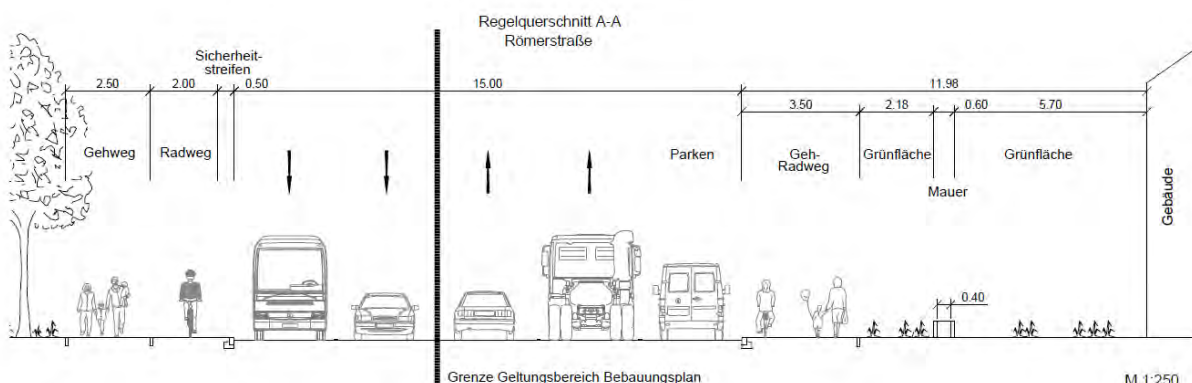
Mit Festlegung zur weitgehenden Beibehaltung des Straßenbereichs zwischen den Bordsteinen als Ausgestaltung zur Stadtstraße ergeben sich eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des östlichen Randbereichs.

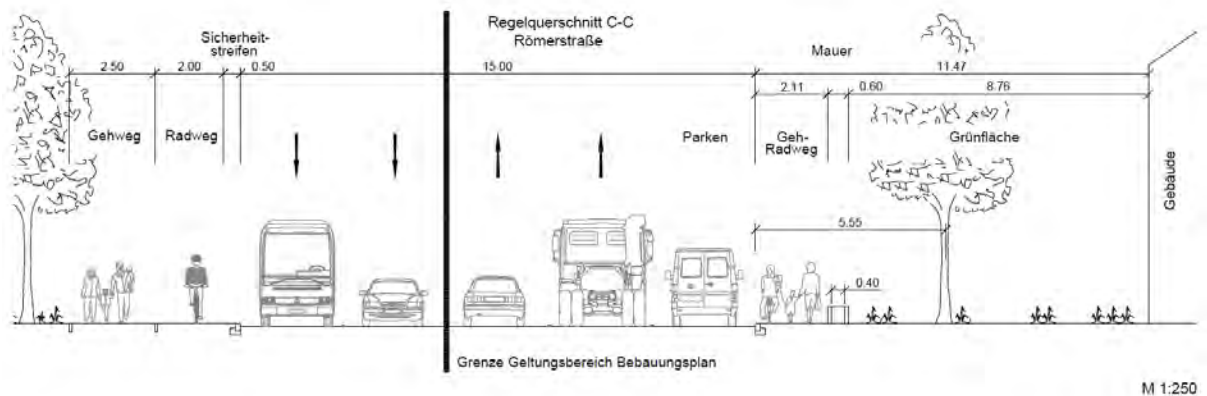
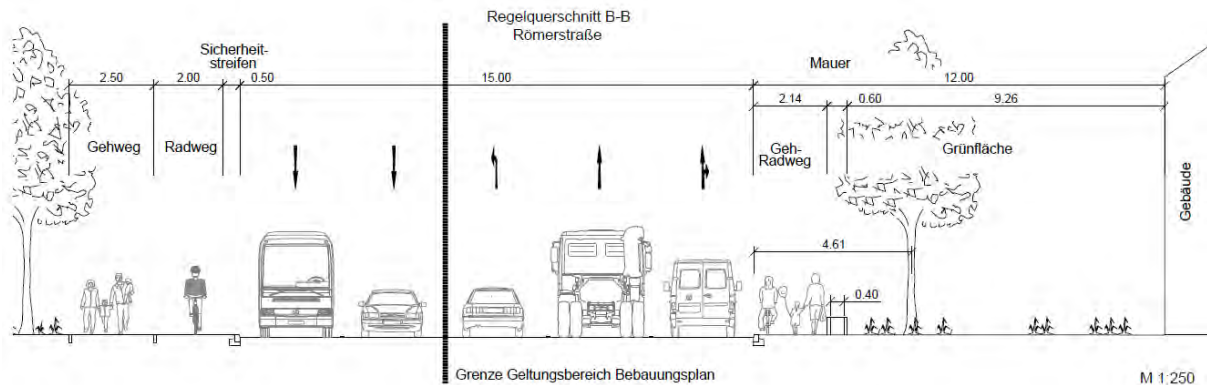
Aus den Bürgerveranstaltungen Südstadt ergaben sich für den Randbereich folgende 2 Forderungen:

- deutlich verbessertes Angebot für Fahrrad- und Fußgängerverkehr entlang der Römerstraße und
- Erhalt der Bestandsbäume

die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Aus diesen Vorgaben wurde eine bestandsorientierte Bebauungsplanvariante erarbeitet:





In diesem Konzept steht der Erhalt der Bestandsbäume mit Ergänzung der Baumreihe durch Neupflanzungen entlang der Römerstraße im Fokus. Um den Erhalt der Bäume sicherstellen zu können, wird von einem Erhalt der Mauer in den Wurzelbereichen ausgegangen. Es ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, ob eine Wegnahme der Mauer bis auf Fußwegenebene möglich ist, um somit den Fuß- und Radweg zu verbreitern. Sofern die Prüfung ergibt, dass dadurch weitere Schäden im Wurzelbereich der vitalen Bäume entstehen besteht die Möglichkeit, Teile der Sockel in den Bereichen zu entfernen, in deren näherem Umfeld keine Wurzelbereiche betroffen sind, um somit eine Durchlässigkeit des Plangebiets in Ost-West-Richtung zu gewährleisten, die Zaunelemente sollten über die gesamte Fläche entfernt werden. Um die Mauer städtebaulich einzubinden, gibt es unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten: z.B. können auf den verbleibenden Sockeln Sitzgelegenheiten angebracht werden, um somit den Aufenthaltsraum aufzuwerten.

In den Kontaktpunktbereichen wird der Radweg aus Verkehrssicherheitsgründen auf Straßenniveau geführt.

Die Parkierung erfolgt auch zukünftig auf den bereits zahlreich vorhandenen Stellplätzen im Innenbereich sowie entlang der Kirschgartenstraße.

## 6.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

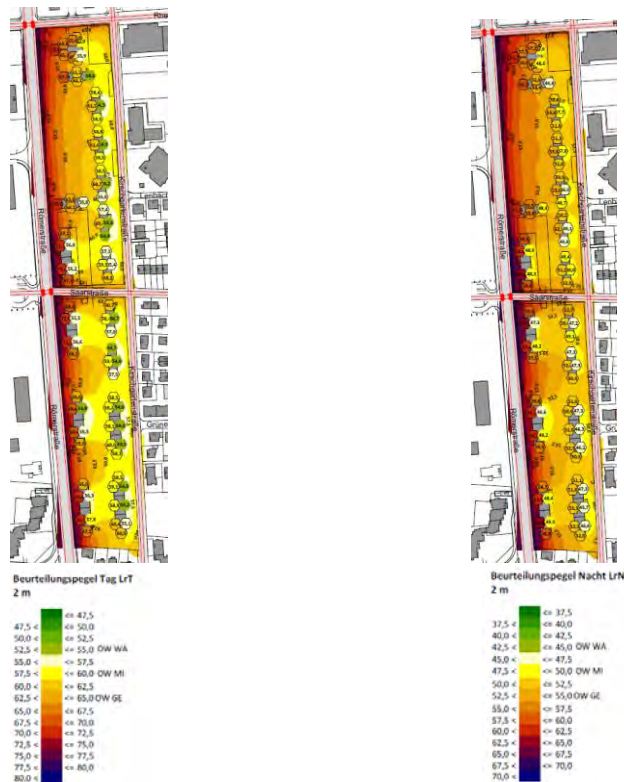
Ein besonderes Potential wird im Baumbestand und der parkähnlichen Grünfläche des Gebietes gesehen, welches zu qualifizieren ist. Insbesondere sollen die Straßenräume durch Ergänzung der Baumreihen entlang der Römerstraße aufgewertet werden. Es sollen Freiraumvernetzungen in Ost-West-Richtung geschaffen werden. Südlich der Chapel sollen öffentliche Parkanlagen entstehen. Im weiteren Verfahren soll für die Gestaltung der Parkanlagen ein Wettbewerb durchgeführt werden.

## 7 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

### 7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### Immissionen / Lärm

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde das Büro WSW & Partner GMBH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Demnach sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke, insbesondere an den Straßenrändern der Römerstraße erheblich von Straßenverkehrslärm betroffen.



Quelle: Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner, September 2014

Im Plangebiet „Mark-Twain-Village - Östlich der Römerstraße, 1. Teil“ stellt sowohl am Tag (06:00-22:00 Uhr) als auch in der Nacht (06:00-22:00 Uhr) die Römerstraße die Hauptlärmquelle dar. An den Gebäuden entlang der Römerstraße werden die höchsten Beurteilungspegel ermittelt. Die Eisenbahnstrecke 4000 hat am Tag keinen und in der Nacht nur einen geringen Einfluss auf den Gesamtpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village - Östlich der Römerstraße, 1. Teil“.

Am Tag werden nahezu im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte von 60 dB(A) in den Mischgebieten und 55 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebieten überschritten. Lediglich an den von der Römerstraße abgewandten Gebäudefassaden kann der von der Gebietsart abhängige Orientierungswert eingehalten werden. An den der Römerstraße zugewandten Fassaden in den Mischgebieten wird auch der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung eingestufte Wert von 70 dB(A) am Tag überschritten.

Auf den Freiflächen (Stellplatzflächen) zwischen den Gebäuden entlang der Römerstraße treten Beurteilungspegel zwischen 63 und 70 dB(A) auf. Die Aufenthaltsqualität ist aus schalltechnischer Sicht als gering einzustufen. Im Schallschatten der Gebäude, auf den Flächen zwischen der Bebauung in den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten



treten geringere Geräuschpegel auf, die zwischen 58 dB(A) und 63 dB(A) liegen. Die Öffnungen zur Römerstraße wirken sich aus schalltechnischer Sicht ungünstig aus. Auf der öffentlichen Grünfläche treten Geräuscheinwirkungen zwischen 60 dB(A) und 72 dB(A) auf. Die Geräuscheinwirkungen sind als hoch zu bewerten, insbesondere in der Nähe der Römerstraße ist die Aufenthaltsqualität aus schalltechnischer Sicht als gering einzustufen.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr) stellt sich die schalltechnische Situation etwas kritischer dar, da neben der Römerstraße die Schienenstrecke als Schallquelle hinzutritt. In der Nacht ist auf der Schienenstrecke in der Prognose ein deutlicher Zuwachs an Güterzügen zu verzeichnen, der dazu führt, dass die Schienenstrecke in der Nacht 5 dB lauter als am Tag ist. Es werden Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) und maximal 64 dB(A) ermittelt. Die maximalen Pegel treten dabei an den der Römerstraße nächstgelegenen Fassaden (60- 64 dB(A)) in den Mischgebieten auf. An den Westfassaden der Gebäude treten deutlich geringere Pegel auf, teilweise wird der maßgebliche Orientierungswert eingehalten oder nur um bis zu 3 dB überschritten.

Im schalltechnischen Gutachten wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen überprüft und bewertet:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf und Kinderzimmern)) Dabei wurden insbesondere Varianten des aktiven Schallschutzes mit Höhen von 8 m, 4 m sowie 2 m detailliert überprüft und bewertet.

Als Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg wird auf die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Römerstraße verzichtet. Die Ergebnisse des dialogischen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg und des European-Wettbewerbes haben ihren Niederschlag in dem vom Gemeinderat beschlossenen Masterplan gefunden. Als zentrale Ziele werden die Überwindung der trennenden Wirkung der Römerstraße, die Vernetzung der Flächen westlich und östlich der Römerstraße sowie die Schaffung eines neuen Quartierszentrums im Bereich der ehemaligen Kommandantur und der geplanten Gemeinbedarfsfläche im Bereich Chapel genannt. Auch findet im Masterplan die aus dem European-Wettbewerb hervorgegangene Idee einer verbindenden Grünfläche zwischen den Bereichen östlich und westlich der Römerstraße ihren Niederschlag. Diesen Zielen steht die Errichtung von Schallschutzwänden entgegen. Die oben formulierten Ziele überwiegen aus Sicht der Stadt Heidelberg die Belange des Schallschutzes, zudem Schallschutzwände erst ab einer städtebaulich nicht vertretbaren Höhe von 8 Metern eine hervorragende schalltechnische Abschirmung erbringen. Daher werden für die Mischgebiete und die Allgemeinen Wohngebiete andere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zur Festsetzung im Bebauungsplan 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. Außerdem werden aufgrund der Höhe der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen am Tag in den Mischgebieten und für 2 Baufelder in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 Vorgaben für die Orientierung der Außenwohnbereiche getroffen. Beim Neubau von Gebäuden in den Mischgebieten bzw. diesen Baufeldern in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den der Römerstraße zugewandten Fassaden (Westfassade) offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nach-

weise“ vom November 1989 unzulässig sind. Auf die Grundrissorientierung kann verzichtet werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von Osten (abgewandt von der Römerstraße) her belüftet werden können und die Fenster nach Westen in Richtung der Römerstraße nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) und, soweit in der Nacht eine besondere Schutzwürdigkeit gegeben ist, in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

Die Untersuchungen zur verkehrlichen Situation sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village - Östlich der Römerstraße, 1. Teil“ noch nicht abgeschlossen. Aktuell finden Verkehrszählungen im Untersuchungsbereich statt, die Grundlage für eine Fortschreibung des Gesamtverkehrskonzeptes sein werden. Für die übrigen Teilbereiche der Konversionsfläche „Mark-Twain-Village/Campbell Barracks“ werden über das vorliegende Bebauungsplanverfahren hinaus, weitere Bebauungspläne aufgestellt werden, die ebenfalls die zu erwartende Verkehrszunahme beurteilen werden. Somit ist es möglich, relevante Änderungen im Rahmen der weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Die durch das hier vorliegende Plangebiet „Mark-Twain-Village - Östlich der Römerstraße, 1. Teil“ hervorgerufenen Verkehre dürften aufgrund der bestandsorientierten Entwicklung in einer ähnlichen Größenordnung liegen, wie der früher durch die Nutzung der US-Streitkräfte hervorgerufenen Verkehre.

## **8. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**8.1.1 Art der baulichen Nutzung** (Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO) Zur Art der baulichen Nutzung werden im Einzelnen festgesetzt:

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

##### **Die Textfestsetzungen lauten:**

Die allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Räume in

denen der Prostitution nachgegangen wird.

### **Begründung**

*Die vorhandenen Wohngebäude sollen erhalten bleiben und einer gebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Anschluss an bereits bestehende Wohnbereiche wird der städtebauliche Zusammenhang ergänzt, eine Kontinuität der Nutzungen bleibt damit gewährleistet. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Kirschgartenstraße werden planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet gesichert. Um den angestrebten Gebietscharakter der Wohngebiete zu sichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurden die benannten Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen bzw. können diese ausnahmsweise zugelassen werden.*

### **MI – Mischgebiet**

(§§ 6 und 13 BauNVO i.V.m. § 1 Absätze 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

### **Die Textfestsetzungen lauten:**

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Im MI sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

### **Begründung**

*Der Bebauungsplan setzt entlang der Römerstraße ein Mischgebiet fest. Unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der vorhandenen räumlichen Gegebenheiten bietet dieses Gebiet die Möglichkeit der kleinteiligen Verflechtung von Bürogebäuden und Wohnen.*

*Das angestrebte Nutzungskonzept zielt auf ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den vorhandenen Bestandsgebäuden. Insofern ist der Standort nicht geeignet für flächenintensive gewerbliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die zudem mit einem hohen Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden wären. Vergnügungsstätten und Räume in denen der Prostitution nachgegangen wird, würden das Wohnen zu sehr stören und werden deshalb nicht zugelassen.*

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)**

Durch Planeinschrieb in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind sowohl die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wie auch die Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet (MI) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) begrenzt.

### **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und für das Mischgebiet (MI) ist die zulässige Grundfläche durch Planeinschrieb begrenzt.

### **Begründung**

*Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,25 für das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) wird der bestandsorientierten Entwicklung Rechnung getragen, ohne die zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO zu überschreiten.*

**Vollgeschosse**

Für das mit den 15 Gebäuden bebaute Gebiet wird als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse eine 2- bzw. 4-Geschossigkeit festgeschrieben, was dem vorhandenen Bestand entspricht.

***Begründung***

*Für die MI - Bebauung entlang der Römerstraße und der Gebäude im WA 4 werden maximal 4 Vollgeschosse zugelassen. Für die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden maximal 11 Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen sind entsprechend des Bestandes getroffen worden.*

**Geschossflächenzahl**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und für das Mischgebiet (MI) ist die zulässige Geschossfläche (GFZ) durch Planeinschrieb begrenzt.

***Begründung***

*Mit der Festsetzung einer GFZ zwischen 0,5 und 1,0 für das allgemeine Wohngebiet (WA) und 1,0 für das Mischgebiet (MI) wird der bestandsorientierten Entwicklung Rechnung getragen, ohne die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO zu überschreiten.*

**8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Die zulässige Bauweise ist durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

**Die Textfestsetzungen lauten:**

In den Teilbereichen des Mischgebietes MI 1 und MI 2 und im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf höchstens 66 m betragen.

***Begründung***

*Die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Fläche sichern im Plangebiet den vorhandenen Gebäudebestand.*

**8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

In den Teilgebieten MI 1 und MI 2 des Mischgebiets und in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 des allgemeinen Wohngebietes sind die Flächen für oberirdische Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt.

**Die Textfestsetzung lautet:**

Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zugelassen.



**Begründung**

*Die Festsetzungen zur Parkierung und überbaubaren Fläche sichern im Plangebiet den vorhandenen Bestand.*

**8.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

**Begründung**

*Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan so abgegrenzt, dass an den jeweiligen Straßen die Nebenanlagen wie Gehwege und Straßenrandparkplätze der öffentlichen Erschließungsanlage zugeordnet sind. Dies entspricht den allgemeinen Planungsgrundsätzen für innerörtliche Straßen in innenstadtnaher Lage.*

**8.1.6 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten festgesetzt.

**Die Textfestsetzung zum Leitungsrecht lautet:**

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen.

**Begründung**

*Die festgesetzten Leitungsrechte sollen den vorhandenen Leitungsbestand sichern.*

*Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit soll eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung zwischen der Römerstraße, Saarstraße, Kirschgartenstraße und Rheinstraße ermöglichen sowie den öffentlichen Fußwegeverbindung entlang der an der Kirschgartenstraße erhalten.*

**8.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 12 und 14 BauGB)**

Die Flächen für Versorgungsanlagen sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

**Begründung**

*Die Flächenfestsetzungen sollen die vorhandenen Anlagen sichern.*

**8.1.8 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Parkanlage**

Die Fläche für eine Parkanlage ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

**Begründung:**

*Die Struktur des öffentlichen Freiraums basiert auf den bereits im Nutzungskonzept*

definiertem und im Masterplan weiter vertieftem Konzept. Der Masterplan sieht für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche (Park) vor, die im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden öffentlichen Grünfläche (Park) um die Kommandantur zu sehen ist. Der räumliche Umgriff orientiert sich an der vorhandenen Grünanlage.

### **8.1.9 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die Textfestsetzungen lauten:

#### **Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Das anfallende Regenwasser auf den Dachflächen ist bei den Gebäuden, die an die öffentliche Parkfläche angrenzen, in eine zentrale Versickerungsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche abzuleiten.
- Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

#### **Begründung**

*Gesetzliche Grundlage für die Versickerung sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Durch die Wassergesetze erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser soll danach grundsätzlich versickert werden, soweit dies schadlos erfolgen kann. 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, z.B. von privaten (nicht gewerblichen!) Dach- und Hofflächen, wenn die Spielregeln 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.*

### **8.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Textfestsetzungen lauten:

#### **Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Abbildung eingetragenen Lärmpegelbereiche (LPB V, LPB IV, LPB III, LPB II) nach der DIN 4109

„Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe auch nachfolgende Tabelle. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

**Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989** (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB II	35	30	30
LPB III	40	35	30
LPB IV	45	40	35
LPB V	50	45	40

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Insofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

### **Außenwohnbereiche**

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten nur an der Ostfassade zulässig. Innerhalb der mit

M1 bezeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind diese Außenwohnbereiche an der Westfassade ausgeschlossen.

### **Grundrissorientierung**

Sollte von der bestandsorientierten Entwicklung abgesehen und durch Neubauten ersetzt werden, dann ist bei dem Neubau von Gebäuden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie innerhalb der mit M1 bezeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An den der Römerstraße zugewandten Fassaden (Westfassade) sind öffentbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von Osten (abgewandt von der Römerstraße) her belüftet werden können und die Fenster nach Westen in Richtung der Römerstraße nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) und, soweit in der Nacht eine besondere Schutzwürdigkeit gegeben ist, in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

### ***Begründung***

*Die Maßnahmen sind erforderlich, um gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.*

### **8.1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**Die Textfestsetzungen lauten:**

- **Einschränkung des Rodungszeitpunktes bzw. der Inanspruchnahme sonstiger Biotopstrukturen**

Die Rodung von Gehölzen und Bäumen ist auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober bis Februar beschränkt. Vor baulichen Veränderungen an Gebäuden mit Lebensraumeignungen für Fledermäuse sind diese auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

### ***Begründung***

*Die Einschränkung verhindert, dass die Verbote des § 44 BNatSchG bzw. der EU-Vogelschutzrichtlinie betroffen sind. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Brut zumindest einzelner, häufiger Gehölzbewohner nicht auszuschließen. Eine Rodung wäre*



*nur nach einer Befreiung von diesen Schutzvorschriften mit den entsprechenden Untersuchungen und Antragsunterlagen möglich. Dies kann durch die genannte Einschränkung verhindert werden.*

- **Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einschließlich Baumartenauswahl erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zwischen den beteiligten Ämtern der Stadt Heidelberg.

Neu- oder Ersatzpflanzungen können vom dargestellten Standort abweichen und können innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen an anderer Stelle gepflanzt werden.

**Begründung**

*Es soll die Möglichkeit gegeben werden, die öffentlichen Grünflächen durch Angebote für Spiel, Sport und Erholung neu zu gestalten. Neu- oder Ersatzpflanzungen können dabei als Gestaltungselemente integriert werden (z.B. Schattenspender, Übergang zu Bebauung).*

- **Pflanzung und Erhaltung von Bäumen**

Die bestehenden wertvollen Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bäume sind bei Bauarbeiten 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 zu ersetzen.

Neu zu pflanzende Bäume sind ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen (Entlang Römerstraße und Kirschgartenstraße). Gemäß der Baumschutzsatzung ist folgende Pflanzqualität bei Laubbäumen zu verwenden: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, m.B.

**Begründung**

*Die zwischen den Gebäuden vorhandenen Grünflächen und der vorhandene Baumbestand prägen das Siedlungsbild und sollen erhalten bleiben.*

Entlang der Römerstraße im Bereich zwischen den Buchstaben A und B sind 7 Bäume gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen.

**Begründung**

*Die Gestaltung der Römerstraße soll asymmetrisch erfolgen. Auf der östlichen Seite ist eine Baumreihe vorgesehen.*

- **Begrünung der privaten Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen**

Für Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Stammumfang Laubbäume: 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, m.B.

Obstbäume: 10 – 12 cm in einem Meter Höhe

Bestehende Laubbaumarten im Geltungsbereich können bei Neupflanzungen verwendet werden. In der Anlage zum Umweltbericht ist eine Pflanzenliste mit weiteren Arten beigefügt. Bei der Einreichung von Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**Begründung**

*Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine möglichst rasche Funktionserfüllung.*

## 8.2. Hinweise

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

### 8.2.1. Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, die Suche und die Bergung von Kampfmitteln selbst zu veranlassen.

### 8.2.2. Bodenfunde

Nach Aussagen des Landesdenkmalamtes ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes mit Bodendenkmälern zu rechnen.

In Plangebiet befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (6.-4. Jahrtausend), die seit 1901 bekannt ist.

Die Siedlung ist nach § 2 DSchG Kulturdenkmal und unter Listendenkmal 3 (Südstadt) und Listendenkmal 2 (Rohrbach) geführt. Danach bedürfen alle Bodeneingriffe einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung. Überall dort wo das Baufenster sich auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstreckt, ist mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen.

Daher ist vor Baubeginn eine mehrmonatige 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.

### 8.2.3. Grundwasser

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

### 8.2.4. 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 wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten.

- Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme
- 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 abzustimmen.

### 8.2.5. Artenschutz

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

### 8.2.6. Geotechnik

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 bez. 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.

#### Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

#### Allgemeine Hinweise

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

#### **8.2.7. Straßenverkehrsfläche**

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **8.2.8. Bestehende Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Bauflichtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) vom 26.01.1950 im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

### **8.3. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO Baden-Württemberg)**

#### **8.3.1 Werbeanlagen**

##### **Allgemeine Anforderungen**

Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung im Zusammenhang mit der angebotenen Ware oder Leistung an der Stätte der Leistung zulässig.

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.

Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, ist pro Betrieb 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 grellfarbenem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade und Werbung über große Bereiche der Giebelflächen, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.

Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Fenstern, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen.

##### **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 bis zur Oberkante 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 60 cm.

#### **Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade**

Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von feststehenden Stechschildern mit integrierten Logos oder 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 max. 80 cm senkrecht zur Fassade,
- Höhe von max. 60 cm
- Konstruktionsbreite max. 20 cm

#### **Freistehende Werbeanlagen**

Pylone und Stelen sind grundsätzlich unzulässig.

Fahnen auf dem Grundstück sind nur im Einzelfall und nur in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise zulässig, wenn von der Einrichtung eine besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höhe abhängig. Edelstahlmasten werden von vornherein ausgeschlossen. Es besteht kein Anspruch auf eine Genehmigung.

#### **Großflächige Werbung**

Werbung im Euroformat (3,80 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, bedruckten Textilien oder Kunststofffolien ist weder an Gebäuden noch auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zulässig.

### **8.3.2 Einfriedungen**

#### **Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Einfriedungen müssen sich dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Gestaltung soll sich an den im Gebiet vorherrschenden Sandsteinsäulen mit Stahlstäben orientieren.

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden.

#### **Höhe von Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,20 Meter betragen.

#### **Materialien von Einfriedungen**

Zulässig sind

Sockel und Säulen aus rötlichem Sandstein

Beton mit Sandsteinverblendungen

Beton verputzt

Füllungen aus pulverbeschichtetem oder lackiertem Stahl

Cortenstahl

Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen

Unzulässig sind  
 Sockel aus Sichtbeton und Bruchstein  
 Säulen aus Sichtbeton, Bruchstein und gefließte Elemente  
 Pfosten aus verzinktem Material, Stahl und Edelstahl  
 Füllungen aus Maschendraht, Schilfmatten, Flechtwerk, Brettern, Kunststoff, Metallplatten,  
 Edeldahlgewebe, Edeldahlstäbe, Edeldahlseile sowie verzinkte Gewebe und-stäbe

**Begründung:**

*Die Festsetzungen sind notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden.*

**9. Verfahren**

**9.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 20.02.2013 beteiligt.

Am 14.03.2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2013 im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger Heidelberg) ortsüblich bekannt gemacht.

**9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**9.2.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 16.07.2014 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Stadteilgesprächs am 29.07.2014 in der Hoffnungskirche, Feuerbachstraße 4, Heidelberg, durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen vom 21.07.2014 bis einschließlich 15.08.2014 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

**Leserbrief RNZ vom 18.07.2014, Handzettel verteilt zu Beginn des Stadteilgesprächs am 29.07.2014:**

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 einfalllose 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.

**Behandlung der Stellungnahme:** Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine be-



standsorientierte Nachnutzung vorgesehen, in der die vorhandene Grünflächen und Bäume weitestgehend erhalten bleiben sollen. Eine Nachverdichtung ist nicht vorgesehen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

#### **Informationsveranstaltung im Rahmen des Stadtteilgesprächs am 29.07.2014:**

##### **Bürger 1:**

Was ist der Unterschied bei den Straßenschnitten A und B?

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

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.

##### **Behandlung der Stellungnahme:**

Bei den Abbildungen handelt es sich um Bereiche nördlich bzw. südlich der Saarstraße. Die Schnitte stellen die Römerstraße in ihrem Bestand mit einem Querschnitt von 15 m dar. Die Bäume stehen in ihrem Verlauf mal etwas näher und mal etwas weiter von der Straße entfernt.

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich die Straßenverkehrsfläche fest. Er trifft keine Aussage zur Gestaltung der Straße, sondern nur, wo sie beginnt bzw. endet. Die tatsächliche Ausgestaltung liegt im Kompetenzbereich der nachgelagerten Verkehrsplanung.

Das Stadtplanungsamt verfährt bei allen Bebauungsplanverfahren, dass die Verkehrsfläche bis zur Straßenmitte dargestellt wird. 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.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans wird vermutlich Teil der künftigen Stadtteilmitte 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.

##### **Behandlung der Stellungnahme:**

Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfs wurde um die Bereiche der Chapel und westlich angrenzende Parkplatzfläche reduziert, um einer Diskussion um die Stadtteilmitte nicht vorzugreifen.

***Dem Hinweis wird gefolgt.***

Der Park ist in der aktuellen Planung ausgeweitet. Der Gemeinderat hat sich jedoch ent-

schieden, 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.

#### ***Stellungnahme der Verwaltung***

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.

#### ***Dem Hinweis wird nicht gefolgt.***

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?

#### **Behandlung der Stellungnahme**

Die Grundstücksbildung unterliegt ausschließlich dem Privatrecht. Das Baurecht hingegen ist öffentliches Recht und spart die Frage, wer Eigentümer eines Grundstücks ist, aus.

Der aktuelle Bebauungsplanvorentwurf sieht allerdings nicht vor, dass größere bauliche Ergänzungen vorgenommen werden. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze wie z.B. bei der Anbringung von Balkonen und Aufzügen, sind aber möglich.

#### ***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

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.

#### **Behandlung der Stellungnahme**

Der Masterplan sieht für diesen Bereich eine bestandsorientierte Entwicklung vor. Die Baugrenzen wurden dementsprechend entlang der vorhandenen Bebauung gewählt. Anbauten sind in einem moderaten Umfang möglich.

#### ***Dem Hinweis wird nicht gefolgt.***

#### **Bürger 2:**

Wieviel der Fläche des Bebauungsplans ist für Wohneigentum vorgesehen?

#### **Behandlung der Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan trifft keine Aussage über Eigentumsverhältnisse.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**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. Es sollten 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.

**Behandlung der Stellungnahme:**

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. Der Planinhalt wird so aufgearbeitet, dass er allgemein verständlicher und genauer wird, in dem das Konzept auf einem eigenen, vom Rechtsplan getrennten Plan dargestellt wird.

***Der Anregung wird gefolgt.***

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.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der Bebauungsplanvorentwurf bildet 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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**Bürger 4:**

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

**Behandlung der Stellungnahme:**

Dieser Bebauungsplan setzt den aktuellen, d.h. den heutigen Bestand als zulässig fest. Eine Nachverdichtung ist nicht vorgesehen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

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).

***Hinweis wird zur Kenntnis genommen***

**Bürger 5:**

Im Nutzungskonzept und European12-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.

**Behandlung der Stellungnahme**

Der Bebauungsplan setzt eine bestandsorientierte Entwicklung fest. Dazu gehören auch die drei Wohngebäude östlich des festgesetzten Parks. Der Park wird in seinem tatsächlichen Ausmaß festgesetzt. Eine neue Fußwegeverbindung wird den Park queren.

***Dem Hinweis wird nicht gefolgt.***

**Bürger 6:**

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

**Behandlung der Stellungnahme:**

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten nur an der Ostfassade zulässig. Innerhalb der mit M1 bezeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind diese Außenwohnbereiche nur an der Nord-, Ost- und Südfassade zulässig.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen***

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 Geschosßflächenzahl 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.

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.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der Masterplan sieht eine Entwicklung in Abschnitten und mit unterschiedlichen Inhalten vor. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs sieht der Masterplan eine zeitnahe bestandsorientierte Entwicklung vor. Diesem Beschluss wird mit dem Bebauungsplan entsprochen.

Der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren wurde über die Gesamtfläche Mark-Twain-Village und Campbell Baracks gefasst. Die Weiterführung des Verfahrens erfolgt in Teilbereichen. Zum Satzungsbeschluss sollen die Teilbereiche wieder zu einem Bebauungsplan zusammengeführt werden.

***Dem Hinweis wird gefolgt.***

**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?

**Behandlung der Stellungnahme**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze sind private Stellplätze auf privaten Baugrundstücken.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**Bürger 8:**

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**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.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfs wurde um die Bereiche der Chapel und westlich angrenzende Parkplatzfläche reduziert, um einer Diskussion um die Stadtteilmitte nicht vorzugreifen.

***Dem Hinweis wird gefolgt.***

**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 öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden. Die Situation macht das Stadtviertel ka-



putt.

**Behandlung der Stellungnahme:**

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**Bürger 11:**

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

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan sieht eine bestandsorientierte Entwicklung vor, in der eine Nachverdichtung nicht vorgesehen ist.

***Dem Hinweis wird nicht gefolgt.***

**Bürger 12:**

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

**Behandlung der Stellungnahme:**

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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**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.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Eine der zentralen Forderungen, die aus den Bürgerforen an die Stadt Heidelberg herangebracht wurden, war, in diesem Gebiet nicht nach zu verdichten.

***Dem Hinweis wird nicht gefolgt.***

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.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Eine der zentralen Forderungen, die aus den Bürgerforen an die Stadt Heidelberg herangebracht wurden, war, in diesem Gebiet nicht nach zu verdichten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**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.

**Behandlung der Stellungnahme**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans setzt die Vorgaben aus dem Masterplan, die in einem mehrstufigen Bürgerbeteiligungsprozess erarbeitet wurden, um. So war es ein großes Anliegen, die Ost-West-Vernetzung über die Römerstraße hinweg herbeizuführen. Ebenso war es Ergebnis des European12-Wettbewerbs, den Stadtpark nach Osten über die Römerstraße weiterzuführen.

***Dem Hinweis wird nicht gefolgt.***

**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.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**Bürger 16:**

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

**Behandlung der Stellungnahme:**

Als Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg wird auf die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Römerstraße verzichtet. Die Ergebnisse des dialogischen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg und des European-Wettbewerbes haben ihren Niederschlag in dem vom Gemeinderat beschlossenen Masterplan gefunden. Als zentrale Ziele werden die Überwindung der trennenden Wirkung der Römerstraße, die Vernetzung der Flächen westlich und östlich der Römerstraße sowie die Schaffung eines neuen Quartierszentrums im Bereich der ehemaligen Kommandantur und der geplanten Gemeinbedarfsfläche im Bereich Chapel genannt. Auch findet im Masterplan die aus dem European-Wettbewerb hervorgegangene Idee einer verbindenden Grünfläche zwischen den Bereichen östlich und westlich der Römerstraße ihren Niederschlag. Diesen Zielen steht die

Errichtung von Schallschutzwänden diametral entgegen. Die oben formulierten Ziele überwiegen aus Sicht der Stadt Heidelberg die Belange des Schallschutzes, zudem Schallschutzwände erst ab einer städtebaulich nicht vertretbaren Höhe von 8 Metern eine hervorragende schalltechnische Abschirmung erbringen. Daher werden für die Mischgebiete und die Allgemeinen Wohngebiete andere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.

***Dem Hinweis wird nicht gefolgt.***

**Stadtteilverein Südstadt Heidelberg; Schreiben vom 04.08.2014:**

Die lila, als „Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Fläche um die „Chapel“ im Norden des Plangebiets soll nach Osten um den Spielplatz erweiterte werden und im Süden um das dort stehende Wohnhaus, dort wo jetzt „allgemeines Wohngebiet“ bzw. eine Ecke „öffentliche Grünfläche“ vorgesehen ist.

Begründung:

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.

Der im Nordosten des Plangebiets vorgesehene Spielplatz möge in der „öffentlichen Grünfläche“ nördlich des Fuß- und Radweges in der Verlängerung der Pearsonstraße angeordnet werden.

Begründung:

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

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfs wurde um die Bereiche der Chapel und westlich angrenzende Parkplatzfläche reduziert, um einer Diskussion um die Stadtteilmitte nicht vorzugreifen.

***Dem Hinweis wird gefolgt.***

Die Baugrenze um die Bestandsgebäude möge nach Osten verschoben werden um den Anbau von z.B. Balkonen, Wintergärten, Aufzügen usw., die tiefer als 1,5 m sind, zu ermöglichen.

Begründung:

Die Freiflächen in diesem Wohngebiet sind im Gegensatz zu dem 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 beispielhaft erwähnt, nicht genehmigungsfähig wären.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der Masterplan sieht für diesen Bereich eine bestandsorientierte Entwicklung vor. Die Baugrenzen wurden dementsprechend entlang der vorhandenen Bebauung gewählt. Anbauten sind in einem moderaten Umfang möglich.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Die maximale Höhe der Einfriedungen der Grundstücke und ggf. deren Art, möge klar festgelegt werden.

**Begründung:**

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 geäußelter Wunsch der Teilnehmer, dass die Vergitterung der Römer- und Kirchgartenstraße verschwinden möge, wohl sogar einstimmig, dass zumindest die Höhe drastisch zu reduzieren sei. Eine Einfriedung (Hecke oder Zaun) von höchstens 1 m Höhe ist als Schutz für Kleinkinder allemal ausreichend.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Ein übergeordnetes Ziel für die Konversionsflächen ist die Wegnahme der Zäune und somit die freie Zugangsmöglichkeit der Flächen. Dieses soll durch einen Rückbau der Zaunemente erfolgen. Es wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen die in der Stadt übliche maximale Einfriedungshöhe von 1,2 m festsetzt.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

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

**Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen; Schreiben und Gesprächsinhalt vom 07.08.2014:*****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).

**Behandlung der Stellungnahme:**

Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf sieht der Masterplan eine zeitnahe Bestandorientierte Entwicklung vor. Die Ausweisung der Grünfläche erfolgte anhand ihrer tatsächlichen, derzeit vorliegenden Flächenausdehnung.

***Dem Hinweis wird nicht gefolgt.******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 den Verlauf der Bestandstrassen.

**Wasser und Strom:**

Voraussichtlich werden für diese Medien neue Hausanschlüsse von der Kirschgarten- 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.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Die Lage der Leitungen wurde geprüft und entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan-vorentwurf. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Dieses erfolgt nicht mediengebunden, sondern zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Hierdurch wird die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Eigentümerstellung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht relevant.

***Dem Hinweis wird nicht gefolgt.***

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

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.

Zwischen den beiden 4-geschossigen Gebäuden an der Kirschgartenstr. ist eine gerissene Doppellinie eingetragen, deren Bedeutung sich uns nicht erschließt.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Das Geh- und Fahrrecht im Bereich der Mittelachse entspricht der örtlichen Bestandssituation.

Südlich von Gebäude 3738 wird eine Wegerecht in Ost-West-Richtung mit gerissener Doppellinie darstellt.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**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.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der im B-Plan festgesetzte Verlauf entspricht dem tatsächlichen Verlauf. Die Grundstücksgrenzen sollen nach dem Grunderwerb den tatsächlichen Verhältnissen angepasst werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***



**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 entfallen.
- Auf Nachpflanzungen im Innenbereich sollte verzichtet werden (ist nur einer in MI1).
- Wie ist die zu pflanzende Baumgröße?

**Behandlung der Stellungnahme**

Auf eine Festsetzung der Nadelbäume wird im Bebauungsplanentwurf verzichtet. Bei Wegfall der Bäume müssen diese gemäß Pflanzliste im Plangebiet ersetzt werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**6. Flächen für Stellplätze**

Stellplätze sind künftig nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Wir haben die innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen möglichen bzw. vorhandenen Stellplätze dem Stellplatzbedarf aufgrund baurechtlicher Anforderungen gegenübergestellt. Demnach wären ca. 115 Stellplätze zulässig, während 148 nachzuweisen wären bzw. der Bedarf bei 160 Stellplätzen gesehen wird. Somit fehlen 33 bzw. 45 Stellplätze. In einigen Bereichen ergibt sich außerdem eine ungünstige Lagezuordnung von Stellplatz und Gebäude. Dies wird nicht akzeptiert.

Wir fordern deshalb, 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 Stellplätze anzupassen.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Alle im Gebietsinnern vorhandenen Stellplätze werden als Flächen für Stellplätze festgesetzt.

***Dem Hinweis wird gefolgt.***

**7. Chapel**

Wo befinden sich die der Chapel zugeordneten Stellplätze?

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfs wurde um die Bereiche der Chapel und westlich angrenzende Parkplatzfläche reduziert, um einer Diskussion um die Stadtteilmitte nicht vorzugreifen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Heidelberg, Schreiben vom 25.07.2014**

Der Wunsch zur Initiierung eines runden Tisches wird geäußert. Zum Inhalt der Bebauungsplanung wird nicht Stellung genommen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

## 9.2.2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 17.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

### **Unitymedia Kabel BW GmbH, Schreiben vom 23.07.2014:**

- Gegen die Planung werden keine Einwände vorgetragen
- Arbeiten oder Mitverlegungen durch unitymedia kabel bw sind nicht geplant

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Schreiben vom 25.07.2014:**

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie, Schreiben vom 25.07.2014:**

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich archäologische Fundstellen. Im Bebauungsplan sind folgende Hinweise aufzunehmen:

„In Plangebiet befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (6.-4. Jahrtausend), die seit 1901 bekannt ist.

Die Siedlung ist nach § 2 DSchG Kulturdenkmal und unter Listendenkmal 3 (Südstadt) und Listendenkmal 2 (Rohrbach) geführt. Danach bedürfen alle Bodeneingriffe einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung. Überall dort wo das Baufenster sich auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstreckt, ist mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen.

Daher ist vor Baubeginn eine mehrmonatige 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“

### **Behandlung der Stellungnahme:**

Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **MVV Energie AG, Schreiben vom 28.07.2014:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegen keine Gas- und Fernwärmeleitungen des Unternehmens.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 28.07.2014:**

Zum Bebauungsplan werden keine Einwände vorgetragen.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt; Schreiben vom 29.07.2014:**

Bezüglich des Lärmschutzes sind Maßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Es bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren keine Bedenken, wenn die im Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 24.07.2014 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.

**Behandlung der Stellungnahme:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 01.08.2014:**

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und weitere Anregungen sind im derzeitigen Verfahrensstand nicht vorzubringen.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Amprion GmbH, Schreiben vom 29.07.2014:**

Im Planungsbereich verlaufen keine Hochspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die vom Unternehmen betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 01.08.2014:**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH, WIN-GAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH Co.KG betroffen.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**terraneis bw; Schreiben vom 31.07.2014:**

In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen des Unternehmens und es ist somit nicht betroffen.

Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 31.07.2014:**

Für den Bebauungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Verfahrensträger dafür ist der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.

Es ist gängige Praxis, dass eine Änderung des FNP durch den Nachbarschaftsverband in enger Zusammenarbeit mit dem Bebauungsplanverfahren des jeweiligen Verbandsmitgliedes erfolgt. Es wird daher um eine rechtzeitige Abstimmung der vorgesehenen Verfahrensschritte, um ein reibungsloses Zusammenwirken der Bauleitplanverfahren sicherzustellen.

**Behandlung der Stellungnahme:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband ist erfolgt. Ab dem Verfahrensschritt Offenlage wird das FNP- Änderungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt.

**Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Stuttgart; Schreiben vom 01.08.2014:**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden Interessen der militärischen Landesverteidigung nicht berührt.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**rnv GmbH, Schreiben vom 06.08.2014:**

Auf der Römerstraße, die z.T. von dem Bebauungsplan berührt wird, verkehrt die Buslinie 29. Im Plangebiet befindet sich auf der östlichen Seite der Römerstraße die Bushaltestelle Saarstraße. Die Bushaltestelle ist mit einem Fahrgastunterstand (FGU) ausgestattet, der aus Platzgründen in das Grundstück hineinragt. Die Bushaltestelle sowie der FGU müssen prinzipiell erhalten bleiben. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestelle aus dem Plangebiet wird empfohlen, die Anlage eines Fußweges zu prüfen. Es wird auch empfohlen, im Zuge der Erschließung einen barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle anzustreben.

**Behandlung der Stellungnahme:** Diese Hinweise werden im Rahmen eines zusammenhängenden Erschließungskonzeptes für das Konversionsgebiet Südstadt bearbeitet. Der bar-

rierefreie Umbau von Haltestellen des ÖPNV ist gemäß dem Nahverkehrsplan umzusetzen. Neue Haltestellen werden generell barrierefrei hergestellt.

**Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 11.08.2014:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Bauarbeiten gegebenenfalls gesichert werden müssen, der Stellungnahme beigefügt ist ein Lageplan. Es wird darum gebeten zur Sicherung der Leitungen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn im Bebauungsplan einzutragen und entsprechende Regelungen im Grundbuch zu veranlassen.

**Behandlung der Stellungnahme:** Es werden die Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger im Bebauungsplan aufgenommen.

**IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 13.08.2014:**

**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 Grundsatzzpositionen 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.

**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

Übergangszonen zwischen lärmvorbeklasteten 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.

**Behandlung der Stellungnahme:** In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung. Es darf demnach in einem Mischgebiet insgesamt nicht eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungsarten optisch dominieren, es dürfen aber Teilbereiche durch eine der beiden Hauptnutzungen geprägt sein. Die mit der Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme gilt im gesamten Geltungsbereich und damit auch in den Teilbereichen, in denen gewerbliche Nutzungen überwiegen. An der Ausweisung „Mischgebiet“ wird festgehalten, da diese den gewünschten Zielsetzungen einer gemischten Nutzung entspricht.

Die Römerstraße wird zukünftig als Stadtstraße fungieren und in ihrem Querschnitt erhalten bleiben.

#### **Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Schreiben vom 31.07.2014:**

##### 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 bez. 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.

#### Grundwasser

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

#### Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

#### Allgemeine Hinweise

Die lokalen Geologischen Untersuchungsverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage der LGRB ([www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de)) entnommen werden. Darüber hinaus keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

#### **Behandlung der Stellungnahme:**

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

#### **Staatliches Hochbauamt Heidelberg; Schreiben vom 08.08.2014:**

Im Plangebiet sind keine Planungen und Maßnahmen beabsichtigt. Die vom Staatlichen Hochbauamt Heidelberg wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch die Planungen der Stadt Heidelberg nicht berührt.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz; e-mail vom 07.08.2014:**

Aus raumordnerischer Sicht werden zur Planung keine Anregungen vorgetragen.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Amt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht und Energie; Schreiben vom 14.08.2014:**

Keine Bedenken gegen die Planung, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen beachtet werden:

#### Regenwasserversickerung:

Sofern bei den Planungen Änderungen an bestehenden Gebäuden bezüglich der Geschosshöhe oder Nachverdichtung im Sinne von Neubauten vorgesehen werden, sind die Möglichkeiten einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Dabei ist die Niederschlagswasserverordnung 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.

#### Schallschutz:

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

Aufgrund der Überschreitungen dieser Orientierungswerte 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.

Aufnahme bzw. Ergänzung von folgenden Hinweisen:

- **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.“

#### **Behandlung der Stellungnahme:**

Die Hinweise in Bezug auf die Regenversickerung werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise in Bezug auf den Schallschutz werden für die Bereiche M1 folgendermaßen geändert:

##### Außenwohnbereiche

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten nur an der Ostfassade zulässig. Innerhalb der mit M1 bezeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind diese Außenwohnbereiche an der Westfassade ausgeschlossen.

Die Hinweise zum Artenschutz und Energie werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Landschafts- und Forstamt; Schreiben vom 15.08.2014:**

Verweis auf die Stellungnahme des Amtes vom 5. Juni 2014:

##### 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 Variante 1 dargestellt, ausreichend groß ist, insofern beantwortet, als festzustellen ist, dass erst die vorgenannten Berechnungen abzuwarten sind. Zur Lage in Variante 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.

In der Stellungnahme wird zusätzlich angeregt, 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.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfs wurde um die Bereiche der Chapel und westlich angrenzende Parkplatzfläche reduziert, um einer Diskussion um die Stadtteilmitte nicht vorzugreifen.

Für den Park wird es im Zusammenhang mit der Parkfläche um die Kommandantur auf der Westseite der Römerstraße einen Wettbewerb geben, in dem die Ausgestaltung der gesamten Parkfläche definiert wird. Fehlende Spielplatzflächen könnten in diesem Rahmen Berücksichtigung finden.

Den Hinweisen wird gefolgt..

**Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué; Schreiben vom 14.08.2014;**

Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes steht der Planung nichts im Weg, da die ökologisch relevanten Bereiche (Grünanlagen und Baumbestand) erhalten bleiben. Zu begrüßen ist, dass die erfassten Bestandsbäume zu erhalten, nachhaltig zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind und dass Bäume entlang der östlichen Seite der Römerstraße gepflanzt werden.

Um eine Erhöhung der Artenvielfalt zu erzielen ist es wünschenswert, an geeigneten Stellen Hecken und Feldgehölze zu pflanzen sowie Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermauskästen aufzuhängen.

**Behandlung der Stellungnahme:** Der Hinweis zur Artenvielfalt wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Regierungspräsidium Karlsruhe – Straßenwesen und Verkehr; Schreiben vom 18.08.2014:**

Keine Bedenken gegen die Planung der Stadt Heidelberg

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Verband Region Rhein-Neckar; Schreiben vom 19.08.2014:**

Die angestrebte bestandsorientierte Entwicklung der Konversionsflächen Südstadt wird begrüßt.

Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Behandlung der Stellungnahme:** Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH; Schreiben vom 25.08.2014:**

Sofern die nachfolgenden Vorgaben zur Elektrizität, Gas- und Wasserversorgung sowie zur Fernwärme eingehalten werden, bestehen keine Einwände gegen die Planung

Elektrizität:

- Rechtzeitige Koordination eventueller Sanierungsmaßnahmen in öffentlichen Verkehrsflä-

chen (ggf. Mitverlegung Schutzrohr)

- Sehr frühzeitige Angabe des Leistungsbedarfs, damit eine bedarfsgerechte Versorgung geplant und sichergestellt werden kann.
- Abstimmung eines Versorgungskonzepts (Einzelversorgung oder zentraler Übergabepunkt für kundeneigenes Netz)
- Erhalt und Weiternutzung der vorhandenen Trafostation zwischen den Gebäuden Römerstraße 135 und 137; in diesem Bereich sind Tiefbauarbeiten erforderlich.
- Östlich der Trafostation wird für die Erschließung eine 1 m breite Trasse zur Kirschgartenstraße benötigt.
- die vorhandene Leitungsinfrastruktur ist für den zu erwartenden Leistungsbedarf nicht ausreichend
- in den zu versorgenden Gebäuden sind TAB- und VDE-konforme Hausanschlussräume und Zählerplätze zu schaffen
- Hausinstallation und Netzinfrastruktur sind zu trennen; Schaltstellen müssen sich außerhalb der Gebäude befinden
- die vorhandenen Beleuchtungsanlage ist z.T. außer Betrieb
- vor Inbetriebnahme der vorhandenen Beleuchtung sollten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden

#### Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme:

- Gasversorgung im Plangebiet besteht nicht und ist nicht vorgesehen
- Die ursprünglich vorhandenen US-eigene Wasserversorgungsanlagen werden aufgegeben. Die Gebäude sind an die in der Römer-, Saar- und Kirschgartenstraße vorhandenen Wasserversorgungsleitungen der Stadtbetriebe Heidelberg neu anzuschließen. Ausreichende Kapazität ist vorhanden.
- Die Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes sind eingehalten.
- Alle bestehenden Gebäude sind an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH angeschlossen. Für die Inbetriebnahme sind Messeinrichtungen einzubauen und einzuregeln.
- Die bestehenden Leitungsanlagen sind von Bebauung und Überpflanzung freizuhalten.

#### **Behandlung der Stellungnahme:**

Die Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert, die notwendigen Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

## **10 Durchführung und Kosten**

### **10.1 Grundbesitzverhältnisse**

Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich derzeit im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und wird kurzfristig durch die städtische Konversionsgesellschaft und das Bündnis für Konversion übernommen. Die Kaufverhandlungen sind bereits erfolgt. Die öffentlichen Wege befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

### **10.2 Kosten**

Die bisherigen, für Gutachten aufgewendeten Kosten betragen ca. 27.500 €. Es wurden nicht die Kosten berücksichtigt, die bereits im Rahmen des Masterplans oder der Vorbereitenden Untersuchungen entstanden sind.

## 11 Verzeichnis der Gutachten

- WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, 22. September 2014
- Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausgutachten, August 2014
- bioplan, Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
- IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014
- Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung 9. Juli / 29. August 2013
- Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung, ergänzender Baumbestand; Juli 2014
- Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, Oktober 2013
- PTV, Ermittlung der Stellplatzbelegung in der Kirschgartenstraße, Stand: 08. Oktober 2014
- Erfassung des Baumbestandes, hier: Schlussbericht des Amtes 67
- L.A.U.B.; Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB vom 28.10.2014