

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0281/2017/BV**

Datum:  
08.09.2017

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat V

Betreff:

**Bebauungsplan Südstadt - Campbell Barracks  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der  
öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 10. Oktober 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	20.09.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Südstadt	26.09.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	05.10.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss und der Bezirksbeirat Südstadt empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Südstadt – Campbell Barracks einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.08.2017.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 18.08.2017 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 18.08.2017.*
- 4. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
Tiere	Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken, Schnecken, Insekten
Pflanzen	Bestandsbäume, Baumpflanzungen, Sträucher, Baumschutzsatzung
Boden	Versickerung, Baugrund, Bodenuntersuchung, , geowissenschaftlicher Naturschutz
Wasser	Abwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser, Entwässerung, Grundwasserschaden, Rückhaltung Niederschlagswasser, Dachbegrünung
Luft	Luftschadstoffimmissionen
Klima	Stadtklima, Dachbegrünung, Klimaschutz, Klimopass-Projekt
Landschaft	Landschaftsbild, Freiraumgestaltung, Grünstrukturen, Wettbewerb „Der andere Park“,
Biologische Vielfalt	Biotop- und Nutzungstypen, Biotopflächen, Artenschutz, Naturerfahrungsraum
Mensch	Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Lärm Karlstorbahnhof, Lärm Polizei, Bahnlärm, Spielplätze, Busverkehr, Erholung, Fahrradstraßen, Spielstraßen, Fußwege, ausreichende Stellplätze, verkehrsberuhigte Zone
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz, Nachnutzung Bestandsgebäude

Vermeidung Emissionen und Umgang mit Abfälle und Abwasser	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Schadstoffe in Verkehrsflächen, Verfüllung Sickingenplatz – ehemalige Kita, Altlasten Paradeplatz, Verwertungsklassen der Böden, klimaneutrale Mobilität
erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	Energiekonzept Konversion, 100% Klimaschutz
Landschaftspläne, sonstige Pläne	Wasserschutzgebiete, archäologisches Kulturdenkmal, Lärmaktionsplan, Stadtklimagutachten, Artenschutzplan, Umweltplan

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Gutachten	72.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Teilhaushalt Konversion	72.000 €

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Konversionsausschuss berät ausnahmsweise die Beschlussvorlage vor dem Bezirksbeirat Südstadt, um den mit den Investoren und Bauantragstellern abgestimmten Zeitplan hinsichtlich der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes einzuhalten.

Der Bebauungsplan „Südstadt – Campbell Barracks“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Gebietes. Nachdem die Äußerungen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf für die Ausarbeitung der vorliegenden Entwurfsfassung dienten, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

# Sitzung des Konversionsausschusses vom 20.09.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 20.09.2017

## 1 **Bebauungsplan Südstadt – Campbell Barracks** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0281/2017/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist ein Plan im Saal ausgehängt.

Bürgermeister Heiß stellt zunächst die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Danach führt er kurz in die Thematik ein und erteilt anschließend Frau Klein vom Stadtplanungsamt das Wort, die anhand einer PowerPoint-Präsentation (siehe Anlage 20 zur Drucksache 0281/2017/BV) ausführlich auf den Inhalt der Vorlage eingeht und Fragen der Stadträtinnen und Stadträte beantwortet.

In der folgenden Aussprache erklärt Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, er werde dem Entwurf des Bebauungsplans heute nicht zustimmen; er habe schon dem dazugehörigen Masterplan nicht zugestimmt. Der Grund hierfür sei, dass seiner Auffassung nach für die Bahnstadt und die Konversionsflächen im Vergleich zu den Arbeitsplätzen viel zu wenig Wohnraum vorgesehen werde. Des Weiteren könne er sich der Meinung des Landesamtes für Denkmalpflege, dass keine Bedenken bestehen, die Exerzierhalle abzureißen, nicht anschließen.

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg begrüßt die Planungen grundsätzlich, verweist aber auf die im Gestaltungshandbuch (Anlage 16 zur Drucksache 0281/2017/BV) auf Seite 14 unter 1.5 „Sonnenschutz“ stehende Aussagen: „Ein außenliegender Sonnenschutz an Fensteröffnungen der historischen Fassade ist nicht zulässig. Zulässig sind innenliegende Sonnenschutzelemente sowie Verschattungselemente im Glaszwischenraum.“. Erfahrungen zeigten jedoch, dass eine Innenverschattung nicht sehr sinnvoll sei, da sie wenig effektiv sei. Sie bittet daher darum, dies mit dem Landesamt für Denkmalpflege nochmal nachzuverhandeln.

Frau Klein erklärt, das Thema Sonnenschutz sei intensiv mit dem Landesamt für Denkmalpflege diskutiert und abgestimmt worden. Je nachdem, welche Anregungen die unterschiedlichen Nutzer / Investoren noch haben werden, könne vielleicht nochmal über ein Zugeständnis hinsichtlich des außenliegenden Sonnenschutzes gesprochen werden. Letztendlich träfe aber das Landesamt für Denkmalpflege die Entscheidung hierüber.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster bezieht kurz Stellung zum Bebauungsplanentwurf und erklärt abschließend für die SPD-Fraktion, dass sie heute dem Bebauungsplan zustimmen werde.

Nach Abschluss der Diskussionsrunde stellt Bürgermeister Heiß den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung:

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

1. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Südstadt – Campbell Barracks einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.08.2017.*
2. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 18.08.2017 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*
3. *Der Gemeinderat beschließt die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 18.08.2017.*
4. *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
Tiere	Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken, Schnecken, Insekten
Pflanzen	Bestandsbäume, Baumpflanzungen, Sträucher, Baumschutzsatzung
Boden	Versickerung, Baugrund, Bodenuntersuchung, geowissenschaftlicher Naturschutz
Wasser	Abwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser, Entwässerung, Grundwasserschaden, Rückhaltung Niederschlagswasser, Dachbegrünung
Luft	Luftschadstoffimmissionen
Klima	Stadtklima, Dachbegrünung, Klimaschutz, Klimapass-Projekt
Landschaft	Landschaftsbild, Freiraumgestaltung, Grünstrukturen, Wettbewerb „Der andere Park“,
Biologische Vielfalt	Biotop- und Nutzungstypen, Biotopflächen, Artenschutz, Naturerfahrungsraum
Mensch	Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Lärm Karlstorbahnhof, Lärm Polizei, Bahnlärm, Spielplätze, Busverkehr, Erholung, Fahrradstraßen, Spielstraßen, Fußwege, ausreichende Stellplätze, verkehrsberuhigte Zone
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz, Nachnutzung Bestandsgebäude

Vermeidung Emissionen und Umgang mit Abfälle und Abwasser	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Schadstoffe in Verkehrsflächen, Verfüllung Sickingenplatz – ehemalige Kita, Altlasten Paradeplatz, Verwertungsklassen der Böden, klimaneutrale Mobilität
erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	Energiekonzept Konversion, 100% Klimaschutz
Landschaftspläne, sonstige Pläne	Wasserschutzgebiete, archäologisches Kulturdenkmal, Lärmaktionsplan, Stadtklimagutachten, Artenschutzplan, Umweltplan

**gezeichnet**  
Hans-Jürgen Heiß  
Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 10 Nein 2*

## Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 26.09.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 26.09.2017

### 3 **Bebauungsplan Südstadt – Campbell Barracks** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0281/2017/BV

Bezirksbeirat Kraus erklärt sich zu diesem Tagesordnungspunkt befangen und verlässt den Verhandlungstisch.

Herr Schmidt stellt Frau Klein und Herrn Menker vom Stadtplanungsamt vor, die im weiteren Verlauf für Fragen und Anregungen zur Verfügung stehen werden.

Zunächst berichtet Frau Klein anhand einer Power-Point-Präsentation (Anlage 20 zu Drucksache 0281/2017/BV) über den derzeitigen Stand der Planungen. Hierbei geht sie auf die Lage und den Geltungsbereich, die Grundlagen / Ziele des Bebauungsplans und die Konzeptionen Erschließung und Freiraum sowie die städtebauliche Konzeption ein. Auch die zeitliche Schiene des weiteren Verfahrens (siehe Beschlussvorlage 0281/2017/BV) legt sie nochmals dar.

Herr Schmidt verweist hiernach auf das Ergebnisblatt aus dem Konversionsausschuss vom 20.09.2017, der aus Gründen der Sitzungsökonomie ausnahmsweise vor dem Bezirksbeirat Südstadt über dieses Thema diskutiert habe. Die wichtigsten Ergebnisse aus dieser Diskussion seien heute als Tischvorlage verteilt worden.

Anschließend werden aus dem Gremium Verständnisfragen zu den gezeigten Plänen gestellt, die von Frau Klein beantwortet werden. Ebenso geben sie und Herr Menker – soweit zum jetzigen Zeitpunkt möglich - Auskunft über die von den Bezirksbeirätinnen und Bezirksbeiräten angesprochenen Themen Altlastenentsorgung, Gehwegführung Römerstraße, Wegführung in Richtung Gewerbegebiet Bosseldorn, Höhenentwicklung von Gebäuden im Bereich Reitplatz und Berücksichtigung des angedachten Naturerfahrungsraums in der Aufgabenstellung zum Wettbewerb „Der andere Park“.

Ein Punkt, der schon in vorhergehenden Sitzungen Thema gewesen ist, wird nochmals angesprochen: Parkplätze der Polizei. Nach wie vor sehe man von Seiten des Bezirksbeirates die geplante Anzahl als nicht ausreichend an und wünsche sich, dass die Stadt Heidelberg der Polizei nahelege, hier nachzubessern, um keinen Parkdruck in umliegenden Wohngebieten entstehen zu lassen.

Frau Klein bezieht sich hierzu auf ein vorliegendes Verkehrsgutachten des Gutachters LK Argus. Auch hierin sei nachzulesen, dass nach dem derzeitigen Stand nicht genügend Parkplätze für Dienstwagen sowie Autos von Mitarbeitern zur Verfügung stehen werden. Im Baugenehmigungsverfahren werde man seitens der Verwaltung den Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen gemäß Landesbauordnung fordern. Bisher allerdings befinde man sich noch in der Phase der Bauvoranfrage, in der es in erster Linie um das Bauvolumen gehe. Sie versichert allerdings, dass sich die Polizei mit dieser Thematik beschäftigen und die Verwaltung diese Aufgabenstellung berücksichtigen werde.

Ein weiteres Thema, das die Bezirksbeirätinnen und Bezirksbeiräte beschäftigt, ist die Aufstellung beziehungsweise zunächst einmal Entfernung von Zäunen im Bereich der Campbell Barracks. Gewünscht werde, dass nur möglichst wenige Zäune auf dieser Konversionsfläche (zum Beispiel am Park oder um die Polizei, welche denkmalgeschützt seien) verbleiben und vor allem keine neuen Zäune aufgestellt werden. Falls dies doch nötig sein sollte (Kindertagesstätten, Kinderspielplätze) wünsche man sich eine einheitliche Regelung für die Gestaltung, die bereits im Bebauungsplan festgelegt werden sollte. Viel-

leicht könne man eine entsprechende Regelung, die man bereits für den Norden sowie den Südosten festgelegt habe, für die Campbell-Barracks übernehmen.

Frau Klein erklärt, dass mit der Denkmalbehörde abgesprochen sei, dass grundsätzlich keine zusätzlichen Zäune im Bereich der Campbell-Barracks errichtet werden sollen. Sollte dies aus irgendwelchen Gründen als nötig angesehen werden, entscheide die Denkmalbehörde, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden könne und entsprechende Vorgaben machen.

Der größte Kritikpunkt, der an diesem Abend aus dem Gremium geäußert wird, bezieht sich auf die Darstellung des Paradeplatzes im städtebaulichen Konzept. Dort sei der Platz als Grünfläche ausgewiesen. Nach der Beschreibung im Baugesetzbuch seien Parks, Spielplätze oder Friedhöfe als Grünfläche definiert. Dieser Platz allerdings solle für größere Veranstaltungen wie das Deutsch-Amerikanische Freundschaftsfest oder ein Filmfestival zur Verfügung stehen. Man befürchte, dass die Durchführung solcher Messen und Festivals gefährdet werden könnte, wenn sich Anwohner beschwerten, dass auf der in ihrer unmittelbaren Nähe ausgewiesenen Grünfläche (wegen der sie sich vielleicht sogar zum Kauf der Immobilie entschlossen hätten) zu viel Lärm erzeugt werde. Aufgrund Beschwerden oder gar Klagen dieser Art könnten Veranstaltungen verboten werden, da das Baugesetzbuch derartige Nutzungen auf einer Grünfläche nicht vorsehe. Daher wird angeregt, den Paradeplatz als Verkehrsfläche mit besonderer Bestimmung zu definieren.

Frau Klein führt darauf hin aus, dass die Vorgabe für den Wettbewerb „Der andere Park“ ganz klar sei: auf dem Paradeplatz sollen Veranstaltungen stattfinden. Noch wisse man nicht, wie der Paradeplatz gestaltet werde. Möglicherweise könne er trotz des Zweckes, dort Veranstaltungen durchzuführen, begrünt werden. Sicher sei bisher nur, dass der Platz von Bebauung freizuhalten sei (an den Rändern sei ein Mischgebiet vorgesehen).

Herr Menker führt aus, dass der Paradeplatz, wenn er als Grünfläche ausgewiesen sei, offenporig angelegt sein müsse, auch er könne sich eine Begrünung vorstellen. Man wolle sich alle Möglichkeiten offenhalten, um den Wettbewerb frei zu gestalten. Erst im Baugenehmigungsverfahren könne genauer festgelegt werden, was auf diesem Platz passieren solle, dies könne im Bebauungsplan ohnehin noch nicht konkret festgelegt werden.

Frau Klein ergänzt weiter, dass trotz der Definition einer öffentlichen Grünfläche auch Außenbewirtschaftung möglich sei. Sie sehe den Platz unter anderem auch als wichtigen Freiraum im Rahmen des Projektes „Der andere Park“.

Die Mitglieder des Gremiums können zwar teilweise die von Frau Klein und Herrn Menker angeführten Argumente nachvollziehen, kritisieren allerdings auch die Offenhaltungsstrategie und befürchten, dass Investoren den Paradeplatz unter dem Mantel „Der andere Park“ für andere Zwecke vereinnahmen könnten als ursprünglich von der Bevölkerung gewünscht.

Abschließend fasst Bezirksbeirat Wagner stellvertretend für das Gremium zusammen:

Man könne dem Entwurf des Bebauungsplans unter der Maßgabe zustimmen, dass die Nutzung des Paradeplatzes hierin eindeutig definiert werde und die Errichtung von Zäunen nur in Ausnahmefällen und unter entsprechenden Gestaltungsauflagen möglich sei.

**Hierfür sprechen sich die Mitglieder des Gremiums einstimmig aus.**



Herr Schmidt schlägt daraufhin vor, die Beschlussvorlage der Verwaltung entsprechend zu erweitern und die genannten Forderungen unter Punkt 1 zu ergänzen.

Hiernach lässt er über diesen **modifizierten Beschlussvorschlag** abstimmen:

**Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Südstadt (Ergänzung fett gedruckt):**

*Der Bezirksbeirat Südstadt empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Südstadt – Campbell Barracks einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.08.2017 **unter der Maßgabe, dass der Paradeplatz eindeutig als Veranstaltungsfläche definiert wird und die Errichtung von Zäunen nur in Ausnahmefällen unter entsprechenden Gestaltungsauflagen genehmigungsfähig ist.***

*2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 18.08.2017 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

*3. Der Gemeinderat beschließt die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 18.08.2017.*

*4. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
Tiere	Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken, Schnecken, Insekten
Pflanzen	Bestandsbäume, Baumpflanzungen, Sträucher, Baumschutzsatzung
Boden	Versickerung, Baugrund, Bodenuntersuchung, , geowissenschaftlicher Naturschutz
Wasser	Abwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser, Entwässerung, Grundwasserschaden, Rückhaltung Niederschlagswasser, Dachbegrünung
Luft	Luftschadstoffimmissionen
Klima	Stadtklima, Dachbegrünung, Klimaschutz, Klimopass-Projekt
Landschaft	Landschaftsbild, Freiraumgestaltung, Grünstrukturen, Wettbewerb „Der andere Park“,
Biologische Vielfalt	Biotop- und Nutzungstypen, Biotopflächen, Artenschutz, Naturerfahrungsraum
Mensch	Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Lärm Karlstorbahnhof, Lärm Polizei, Bahnlärm, Spielplätze, Busverkehr, Erholung, Fahrradstraßen, Spielstraßen, Fußwege, ausreichende Stellplätze, verkehrsberuhigte Zone
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz, Nachnutzung Bestandsgebäude
Vermeidung Emissionen und Umgang mit Abfälle und Abwasser	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Schadstoffe in Verkehrsflächen, Verfüllung Sickingenplatz – ehemalige Kita, Altlasten Para-

	deplatz, Verwertungsklassen der Böden, klimaneutrale Mobilität
erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	Energiekonzept Konversion, 100% Klimaschutz
Landschaftspläne, sonstige Pläne	Wasserschutzgebiete, archäologisches Kulturdenkmal, Lärmaktionsplan, Stadtklimagutachten, Artenschutzplan, Umweltplan

**gezeichnet**  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung  
*Ja 5 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 1*

## Sitzung des Gemeinderates vom 05.10.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.10.2017:

### 5 **Bebauungsplan Südstadt – Campbell Barracks** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0281/2017/BV

Als Tischvorlage wird das Ergebnis der Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 26.09.2017 mit dem modifizierten Beschlussvorschlag verteilt. Die Modifizierung beinhaltet, dass der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans Südstadt – Campbell Barracks unter der Maßgabe, dass der Paradeplatz eindeutig als Veranstaltungsfläche definiert wird und die Errichtung von Zäunen nur in Ausnahmefällen unter entsprechenden Gestaltungsauflagen genehmigungsfähig ist, billigt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Er verweist auf den modifizierten Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Südstadt vom 26.09.2017.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Eckert, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Stadträtin Prof. Dr. Schuster verdeutlicht nochmals, dass der Text-Passus „... eindeutig als Veranstaltungsfläche...“ nicht bedeute, dass dieser Platz nur als reine Veranstaltungsfläche genutzt werden solle. Darüber müsse man sich im weiteren Verfahren noch einig werden. Es sei Wunsch der Bürgerschaft in den Bürgerforen gewesen, den Platz als Freizeitfläche nutzen zu können. Das weitere Verfahren solle offen bleiben, sodass kreative Ideen eingebracht werden können.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bemängelt, dass zu wenig Wohnungsbau und zu viel Gewerbe geplant sei.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die modifizierte Beschlussempfehlung aus dem Bezirksbeirat Südstadt vom 26.09.2017 zur Abstimmung (Ergänzung fett gedruckt):

#### **Beschluss des Gemeinderates:**

*1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Südstadt – Campbell Barracks einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.08.2017 **unter der Maßgabe, dass der Paradeplatz eindeutig als Veranstaltungsfläche definiert wird und die Errichtung von Zäunen nur in Ausnahmefällen unter entsprechenden Gestaltungsauflagen genehmigungsfähig ist.***

*2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 18.08.2017 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

*3. Der Gemeinderat beschließt die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 18.08.2017.*

4. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
Tiere	Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken, Schnecken, Insekten
Pflanzen	Bestandsbäume, Baumpflanzungen, Sträucher, Baumschutzsatzung
Boden	Versickerung, Baugrund, Bodenuntersuchung, , geowissenschaftlicher Naturschutz
Wasser	Abwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser, Entwässerung, Grundwasserschaden, Rückhaltung Niederschlagswasser, Dachbegrünung
Luft	Luftschadstoffimmissionen
Klima	Stadtklima, Dachbegrünung, Klimaschutz, Klimopass-Projekt
Landschaft	Landschaftsbild, Freiraumgestaltung, Grünstrukturen, Wettbewerb „Der andere Park“,
Biologische Vielfalt	Biotop- und Nutzungstypen, Biotopflächen, Artenschutz, Naturerfahrungsraum
Mensch	Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Lärm Karlstorbahnhof, Lärm Polizei, Bahnlärm, Spielplätze, Busverkehr, Erholung, Fahrradstraßen, Spielstraßen, Fußwege, ausreichende Stellplätze, verkehrsberuhigte Zone
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz, Nachnutzung Bestandsgebäude
Vermeidung Emissionen und Umgang mit Abfälle und Abwasser	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Schadstoffe in Verkehrsflächen, Verfüllung Sickingenplatz – ehemalige Kita, Altlasten Paradeplatz, Verwertungsklassen der Böden, klimaneutrale Mobilität
erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	Energiekonzept Konversion, 100% Klimaschutz
Landschaftspläne, sonstige Pläne	Wasserschutzgebiete, archäologisches Kulturdenkmal, Lärmaktionsplan, Stadtklimagutachten, Artenschutzplan, Umweltplan

**gezeichnet**  
 Prof. Dr. Eckart Würzner  
 Oberbürgermeister

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen mit Ergänzung  
*Nein 2 Enthaltung 1*

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Mit dem Abzug der US-Armee aus Heidelberg steht in der Südstadt ein insgesamt rund 44 Hektar großes Areal einer Konversionsfläche zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wurde ein Nutzungskonzept erstellt, das die Grundlage für weitere Vertiefungen in einem nächsten konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“ bildete. Der Masterplan wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2014 beschlossen und definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt (siehe Drucksache 0057/2014/BV). Der Masterplan sieht westlich des Entwicklungsbandes Wirtschaftsflächen und östlich Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil vor. Gestaltungsschwerpunkte im Masterplan sind der Paradeplatz und der Park mit der Kommandantur.

Die Campbell Barracks, die aus der ehemaligen Großdeutschlandkaserne hervorgegangen sind, nehmen rund 18 Hektar Fläche der Konversionsfläche Südstadt ein. Für Teilflächen stehen sogenannte „gesetzte“ Nutzer fest, die die Gebäude und dazugehörigen privaten Freiflächen nachnutzen wollen. Es handelt sich dabei um eine private Hochschule, einem Unternehmen der Informationstechnologie, die Kultureinrichtung Karlstorbahnhof, das Unternehmen der Kreativwirtschaft sowie die Polizei. Für die am Entwicklungsband liegenden Flächen wurde ein wettbewerblicher Dialog durchgeführt. Der Gewinner des wettbewerblichen Dialoges hat sich verpflichtet, seinen städtebaulichen Entwurf und das Nutzungskonzept umzusetzen. Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ aufgenommen. Der größte Flächenanteil des Fördergebietes liegt in den Campbell Barracks. In einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren soll ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz und Park einbezieht.

Die Campbell Barracks sind denkmalrechtlich in ihrer Sachgesamtheit als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt. Neben den ehemaligen Mannschafts- und Wirtschaftsgebäuden, dem Torhaus, der Reithalle und den Ställen, der Exerzierhalle und der Kommandantur gehören hierzu auch die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, der ältere Baumbestand, der Paradeplatz mit dem Namensmonument und dem Fahnenplatz sowie die historische Einfriedung an der Römerstraße.

Durch die anstehende Umnutzung der Militärfächen zu zivilen Nutzungen entsteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB.

### **2. Planungsinhalte**

#### **2.1. Bebauungsplanentwurf**

Der vom Gemeinderat beschlossene Masterplan stellt konzeptionell die Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes dar. Hierzu gehört auch das von Nord nach Süd verlaufende Entwicklungsband. Stadtbildprägend und strukturgebend für die städtebauliche Konzeption sind ferner die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Mit dem Entwurf sollen planungsrechtlich die Um- und Nachnutzungsabsichten der „gesetzten“ Nutzer abgesichert und der erfolgreiche städtebauliche Entwurf des wettbewerblichen Dialoges integriert werden. Neben der Sicherung der Erschließung werden die öffentlichen Wege, Plätze und Grünflächen von ihrer Nutzung her so festgesetzt, dass eine inhaltliche Vertiefung in der zweiten Stufe möglich ist, ohne dass die Vorgaben zu eng gefasst sind.

Die Bestandsgebäude werden mit den neuen Nutzungsabsichten gesichert. Beidseits des Entwicklungsbandes werden Neubauflächen festgesetzt. Die Polizei erhält ebenfalls eine Neubaufläche für einen weiteren Bauabschnitt. Der Entwurf sieht im Westen eingeschränkte Gewerbegebiete, östlich des Entwicklungsbandes Mischgebiete und für die Flächen der Praxishochschule und der Polizei jeweils Sondergebiete vor. Die Nutzungen sind so angeordnet, dass dem planerischen Trennungsgebot entsprochen wird. Die Neubebauung verbleibt in der Höhenentwicklung im Rahmen der Bestandsgebäude.

Die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr wird über das Entwicklungsband erfolgen, über den auch eine Busverbindung geführt werden soll. Zum Bosseldorn werden neue Verkehrswege gebaut und bestehende Straßen an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die Campbell Barracks werden mit zusätzlichen Rad- und Fußwegeverbindung in die Südstadt integriert. Mit dem Paradeplatz sowie dem Park an der Kommandantur werden zwei große Frei- und Grünflächen gesichert.

Zur Exerzierhalle hat das Landesamt für Denkmalpflege keine Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung vorgebracht, die eine Neubebauung der Fläche vorsieht.

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation wurde ein schalltechnisches Gutachten für die Campbell Barracks erstellt. Das Schallschutzkonzept sieht Maßnahmen vor, um auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Konfliktlösung zu erzielen.

## **2.2. Flächennutzungsplan**

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans in 2014 eingeleitet. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche im Westen, eine gemischte Baufläche im Osten des Plangebiets sowie den Park mit der Kommandantur als Grünfläche darzustellen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans steht grundsätzlich in Einklang mit den darin vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die weiteren Verfahrensschritte und Inhalte werden eng mit dem Nachbarschaftsverband abgestimmt, so dass der nächste Beteiligungsschritt zeitgleich durchgeführt werden kann.

## **3. Verfahren**

### **3.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" mit einer Gesamtgröße von zirka 44 Hektar wurde am 14.03.2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst (siehe Drucksache 0041/2013/BV). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2013 im Heidelberger Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Das Plangebiet wurde aufgrund der Notwendigkeit, das Gebiet zeitlich gestuft und mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten zu entwickeln, in verschiedene Teilflächen aufgeteilt. Eine Teilfläche ist das Plangebiet "Campbell Barracks".

### 3.2. Frühzeitige Beteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben vom 13.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die vorgebrachten Stellungnahmen und die Erörterungen hierzu sind als Anlage 4 der Beschlussvorlage beigefügt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2017 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die vorgebrachten Stellungnahmen und die Erörterungen hierzu sind als Anlage 5 der Beschlussvorlage beigefügt.

### 3.3. weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung im Stadtblatt werden die Unterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

### 3.4. Beteiligung Bezirksbeirat Südstadt

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

Der Bezirksbeirat Südstadt wird im Rahmen zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 26.09.2017 beteiligt.

## Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

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

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Die Entwicklung von Siedlungsflächen für unterschiedliche Nutzungen erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände in integrierter Lage.

- SL8 + **Ziel/e:**  
Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln  
**Begründung:**  
Der Park an der Kommandantur sowie die Platzfolge: Torhausplatz – Paradeplatz – Reitplatz werden für öffentliche Nutzungen zugänglich gemacht und gesichert.  
**Ziel/e:**
- QU2 + Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.  
**Begründung:**  
Die Bestandsgebäude werden ergänzt um gemischt genutzte Neubauf Flächen zivil durch die Kultur- und Kreativwirtschaft, Existenzgründer, Gewerbebetriebe, private Hochschule und Polizei nachgenutzt.  
**Ziel/e:**
- MO7 + „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern.  
**Begründung:**  
Die Campbell Barracks werden mit den angrenzenden Konversionsflächen in das Verkehrsnetz für PKW, Bus, Rad und Fußgängern mit neuen Verkehrswegen eingebunden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

In Vertretung  
gezeichnet  
Wolfgang Erichson

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Bebauungsplan – Entwurf vom 18.08.2017
02	Begründung - Entwurf vom 18.08.2017
03	Umweltbericht - Entwurf vom 18.08.2017
04	Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung, Erörterung
05	Stellungnahmen der TÖB und Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, Erörterung
06	Schalltechnisches Gutachten (2017)
07	Bio-ökologisches Gutachten (2014)
08	Fledermausgutachten (2017a)
09	Geotechnischer Bericht (2014) (2017)
10	Bestandserfassung Landschaft, Freiraum, Grünstrukturen, Biotop- und Artenschutzfläche, Verkehrsflächen (2013)
11	Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung (2013)
12	Bestandserfassung Freiflächen, Grünstrukturen, Bäume (2014) und Ergänzung Baumuntersuchung (2014)
13	Bestandsbäume (2017)
14	Geo-/abfalltechnische Untersuchung (2015a) (2015b)
15	Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung (2016)
16	Gestaltungshandbuch (2016)
17	Verkehrs- und Parkierungskonzept (2017)
18	umweltbezogene Stellungnahmen der TÖB und Behörden
19	umweltbezogene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Drucksache:

**0281/2017/BV**

00277363.doc

...



20	Präsentation im Konversionsausschuss am 20.09.2017
	<b>HINWEIS: Aufgrund des großen Umfangs sind die Anlagen 01 bis 20 nur elektronisch verfügbar.</b>