

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0139/2019/IV

Datum:
26.08.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Konversionsfläche Südstadt: Sickingenplatz /
Mark-Twain-Village - West
- Prüfung Erhöhung Wohnraumangebot**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. Dezember 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	13.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	11.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Zusammenfassung der Information:

Die Mitglieder des Bezirksbeirats Südstadt, des Konversionsausschusses und des Gemeinderates nehmen die Information über die Prüfung zur Erhöhung des Wohnraumangebotes im Mark-Twain-Village West und Sickingenplatz zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Im Zuge der Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe zu den Teilflächen Mark-Twain-Village West und Sickingenplatz der Konversionsfläche Südstadt wurde geprüft, ob das Wohnraumangebot in einem vertretbaren Rahmen quantitativ erhöht werden kann. Städtebaulich ist unter Wahrung eines stimmigen Gesamtbildes von Bestandsgebäuden und Neubauten eine Erhöhung des Wohnraumangebotes im Teilbereich Sickingenplatz vertretbar.

Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 13.11.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirats Südstadt vom 13.11.2019

3 Konversionsfläche Südstadt: Sickingenplatz /Mark-Twain-Village – West - Prüfung Erhöhung Wohnraumangebot Informationsvorlage 0139/2019/IV

Frau Klein vom Stadtplanungsamt geht auf den Inhalt der Vorlage ein. Sie erläutert, dass es ein Auftrag des Gemeinderates gewesen sei, zu überprüfen inwiefern man zusätzlichen Wohnraum in Teilbereichen Mark-Twain-Village-West und Sickingenplatz generieren könne.

Die Prüfung habe ergeben, dass eine Erhöhung des Wohnraumangebots aus städtebaulicher Sicht in dem Teilbereich Sickingenplatz um 6% der Bruttogeschossfläche möglich sei.

Bezirksbeirätin Baisch meldet sich zu Wort und liest eine ablehnende Stellungnahme des Bezirksbeirats Südstadt zur Informationsvorlage vor. Diese lautet wie folgt:

„Der Bezirksbeirat Südstadt hat die Informationsvorlage 0139/2019/IV vom 26.08.2019 mit ausdrücklicher Missbilligung der hohen Bauflächenverdichtung im Bereich Sickingenplatz ablehnend zur Kenntnis genommen. Laut Informationsvorlage wird hier die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 37% willentlich überschritten. Zum einen führt diese hohe Überschreitung der GRZ zu einer Verminderung der Wohnfeld- und damit Lebensqualität in diesem Wohngebiet. Zum anderen ist mit allergrößter Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass eine derartige Vergrößerung der Baufelder eine angemessene Verbreiterung des Straßenraums in diesem Bereich der Sickingenstraße, wie bereits im Antrag des vorherigen Bezirksbeirats Südstadt (eingereicht am 18.04.2019 für die – kurzfristig abgesagte – Bezirksbeiratssitzung am 22.05.2019) gefordert wurde, unmöglich macht. Auch der jetzige Bezirksbeirat Südstadt unterstützt diesen Antrag vorbehaltlos und fordert seine sofortige Behandlung im Rahmen eines schnellstens vorzustellenden Gesamtverkehrskonzeptes für das zu bebauende Stadtteilgebiet, bevor jegliche weiteren Entscheidungen bezüglich der Baupläne getroffen werden.“

Aus der Stellungnahme geht die große Sorge des Bezirksbeirats Südstadt hervor, dass es durch die vergrößerten Baufelder zum einen zu einer Verminderung der Wohn- und Lebensqualität kommen könne, zum anderen und entscheidenden Punkt, befürchte der Bezirksbeirat, dass eine Verbreiterung des Straßenraums der Sickingenstraße nicht mehr möglich sein werde.

Bereits heute sei die Radweg-Situation in der Sickingenstraße unzureichend. Durch den Schwerlastverkehr ins Industriegebiet Bosseldorn oder den Zuliefererverkehr zum RE-WE-Markt, bestehe ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Dies werde sich nach Meinung des Bezirksbeirats durch die Entwicklung des Gebietes noch erhöhen.

Auch die Tatsache, dass es keine S-Bahnstation im Nahbereich gebe, verstärke die Problematik.

Frau Klein erwidert daraufhin, dass die 6% Erhöhung bereits in die Planungen im Frühjahr eingeflossen seien und dafür auch ein Beteiligungsverfahren ausgeführt worden sei. Man nehme die Erhöhung und die damit verbundene gesteigerte Bewohnerzahl jedoch zum Anlass, zu prüfen, ob die Möglichkeit bestehe, das Baufenster der MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG entlang der Sickingenstraße um circa 3,5 Meter nach Norden

zu verschieben. Dadurch könnte gewährleistet werden, dass eine Form gefunden werde, die für den Radverkehr eine adäquate Lösung herbeiführe.

Der Vorsitzende des Stadtteilvereins Dr. Baron kritisiert den Planungsverlauf. Er verstehe nicht, warum man nicht zuerst den Straßenraum festlege und die Baufelder daran anpasse. Auch Bezirksbeirätin Baisch sehe die Verwaltung in der Pflicht, mit Investoren besser zu verhandeln, damit die vorhandenen Flächen bestmöglich den Anforderungen angepasst werden können. Zusätzlich mahnt sie die Überarbeitung des Verkehrskonzepts für die Südstadt an.

Die Vorsitzende Magin sagt zu, dass der Arbeitsauftrag, der durch den Antrag vom 22.05.2019 erfolgt sei, im Bezirksbeirat Südstadt behandelt werde.

Der **Arbeitsauftrag** lautet wie folgt:

Die Verwaltung solle prüfen, ob die Straßenraumveränderung der Sickingenstraße so durchzuführen ist, dass auf beiden Seiten der Straße ein eigenständiger Fahrradweg und Gehweg sowie auf der Nordseite – zumindest abschnittsweise – auch Kraftfahrzeug-Stellplatzflächen parallel zur Fahrtrichtung verwirklicht werden können.

gezeichnet
Angelika Magin
Vorsitzende

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Konversionsausschusses vom 11.12.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 11.12.2019:

7 Konversionsfläche Südstadt: Sickingenplatz / Mark-Twain-Village – West - Prüfung Erhöhung Wohnraumangebot Informationsvorlage 0139/2019/IV

Auf den Arbeitsauftrag aus dem Bezirksbeirat Südstadt vom 13.11.2019 wird verwiesen.

Die Verwaltung solle prüfen, ob die Straßenraumveränderung der Sickingenstraße so durchzuführen ist, dass auf beiden Seiten der Straße ein eigenständiger Fahrradweg und Gehweg sowie auf der Nordseite – zumindest abschnittsweise – auch Kraftfahrzeug-Stellplatzflächen parallel zur Fahrtrichtung verwirklicht werden können.

Stadträtin Dr. Röper ist es wichtig, den Straßenquerschnitt der Sickingenstraße zu vergrößern, um einen eigenständigen Fahrradweg zu erhalten.

Erster Bürgermeister Odszuck erklärt, die Ausbauplanung sehe vor, dass ein separat geführter Fahrradweg installiert werde. Dafür seien die Baugrenzen um circa 1,50 Meter verschoben worden. Zumindest in diesem Punkt sei der Arbeitsauftrag obsolet.

Stadträtin Marggraf bedankt sich für die Prüfung und die genannte 6 % Erhöhung des Wohnraumangebots. Dieser Punkt sei wichtig, weil man nicht mehr verschwenderisch mit Bauflächen umgehen könne. Auf allen Flächen müsse bedacht werden, wie städtebaulich verträglich dicht und im Zweifelsfalle auch hoch gebaut werden könne.

Mit der Maßgabe des verbleibenden Arbeitsauftrages: „Die Verwaltung solle prüfen, ob die Straßenraumveränderung der Sickingenstraße so durchzuführen ist, dass auf der Nordseite – zumindest abschnittsweise – auch Kraftfahrzeug-Stellplatzflächen parallel zur Fahrtrichtung verwirklicht werden können.“ **wird die Informationsvorlage zur Kenntnis genommen.**

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

**15 Konversionsfläche Südstadt: Sickingenplatz / Mark-Twain-Village – West
Prüfung Erhöhung Wohnraumangebot
Informationsvorlage 0139/2019/IV**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner informiert über den Arbeitsauftrag des Konversionsausschusses vom 11.12.2019.

Mit der Maßgabe dieses Arbeitsauftrages wird die Informationsvorlage von den Mitgliedern des Gemeinderates zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassung der Information (Arbeitsauftrag fett dargestellt):

*Die Mitglieder des Gemeinderates nehmen die Information über die Prüfung zur Erhöhung des Wohnraumangebotes im Mark-Twain-Village West und Sickingenplatz **mit folgendem Arbeitsauftrag** zur Kenntnis:*

Die Verwaltung soll prüfen, ob die Straßenraumveränderung der Sickingenstraße so durchzuführen ist, dass auf der Nordseite – zumindest abschnittsweise – auch Kraftfahrzeug-Stellplatzflächen parallel zur Fahrtrichtung verwirklicht werden können.

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2018 die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung zur Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village (MTV) West / Sickingenplatz und Neubau Polizei zur Kenntnis genommen: das Heidelberger Büro Till Schweizer/co gab für den Teilgebiet MTV West den besten Entwurf ab, beim Teilgebiet Sickingenplatz fiel die Entscheidung für den Vorschlag des Tübinger Büros Hähmig und Gemmeke. Ferner stimmte der Gemeinderat der Vergabe an die beiden Büros zur Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe als Grundlage für den Teilbebauungsplan Mark-Twain-Village West / Sickingenplatz zu. Dabei soll im Zuge der Überarbeitung geprüft werden, ob das Wohnraumangebot in einem vertretbaren Rahmen quantitativ erhöht werden kann (siehe Arbeitsauftrag aus Drucksache 0158/2018/BV).

2. Wohnungspolitisches Konzept

Die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG haben sich zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts als Teil des Masterplans Südstadt für die Konversionsfläche Südstadt verpflichtet. Für die jeweiligen Teilgebiete wurden im Vorfeld der Planungen die wohnungswirtschaftlichen Anforderungen definiert. Eine Grundlage der Mehrfachbeauftragung für den Städtebau für die Teilflächen MTV-West und Sickingenplatz waren somit die im städtebaulichen Entwurf nachzuweisenden Wohn-/Nutzflächen sowie die damit verbundene Anzahl von Wohneinheiten, damit die vertraglichen Pflichten von MTV Bauen und Wohnen letztendlich für die gesamte Konversionsfläche Südstadt erfüllt werden können.

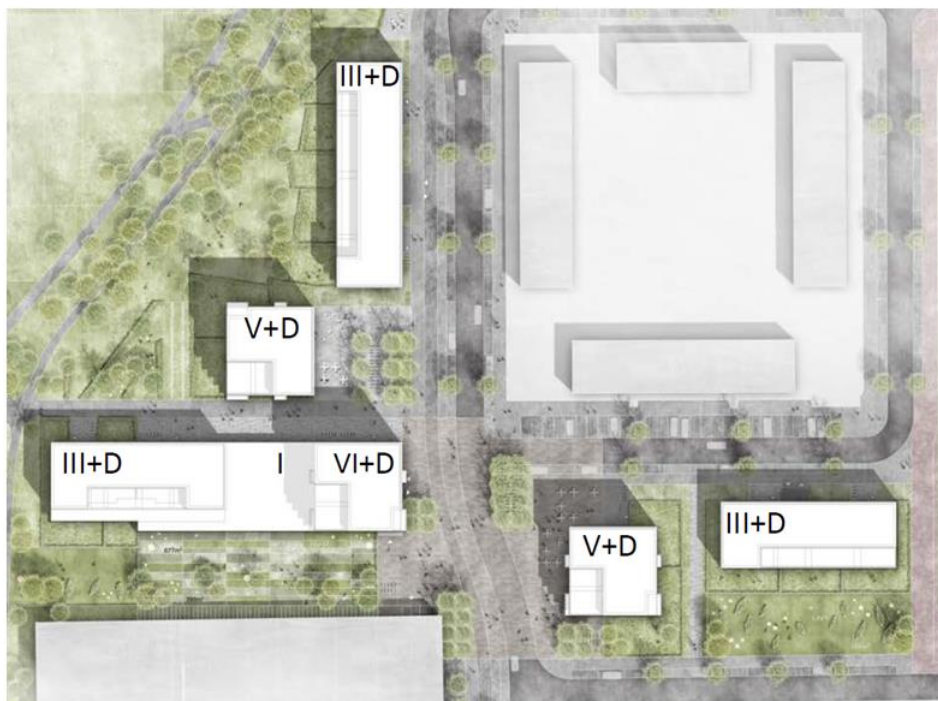
3. Teilgebiet Mark-Twain-Village West

Der zur Mehrfachbeauftragung erstellte städtebauliche Entwurf von Till Schweitzer/co sah für das Teilgebiet Mark-Twain-Village West eine 3 bis 6-geschossige Bebauung vor. In die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes sind die Anregungen der Jury und die im Rahmen der Ämterbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen eingeflossen. Ebenso wurde der Städtebau auch in Hinblick auf den Arbeitsauftrag des Gemeinderates mit der Frage überprüft, ob das Wohnraumangebot in einem vertretbaren Rahmen quantitativ erhöht werden kann.

Im Bebauungsplanvorentwurf wurde für das Teilgebiet Mark-Twain-Village West eine 3 bis 6-geschossige Bebauung festgesetzt, wobei der Empfehlung der Jury der Mehrfachbeauftragung gefolgt wurde, die Gebäudehöhen im Baufeld zwischen der Eleonore-Sterling- und der Emil-Gumbel-Straße zu überarbeiten, da diese im Kontext mit der umgebenden Bebauung und der Angrenzung zum Park hier zu hoch erschienen. Die Reduzierung der Gebäudehöhe hier hatte zur Folge, dass der Städtebau dahingehend angepasst wurde, dass die entlang der John-Zenger-Straße geplanten Gebäude punktuell höher wurden. Ansonsten sind die Höhen zur angrenzenden Bebauung aufgenommen, so dass zum Park sowie zum Radweg angepasst ein harmonischer Übergang erkennbar sein wird. Die Bruttogesamtgeschossfläche wurde nicht erhöht.



Städtebaulicher Entwurf MTV-West, Stand: Mehrfachbeauftragung



Städtebaulicher Entwurf MTV-West, Stand: Grundlage Vorentwurf Bebauungsplan

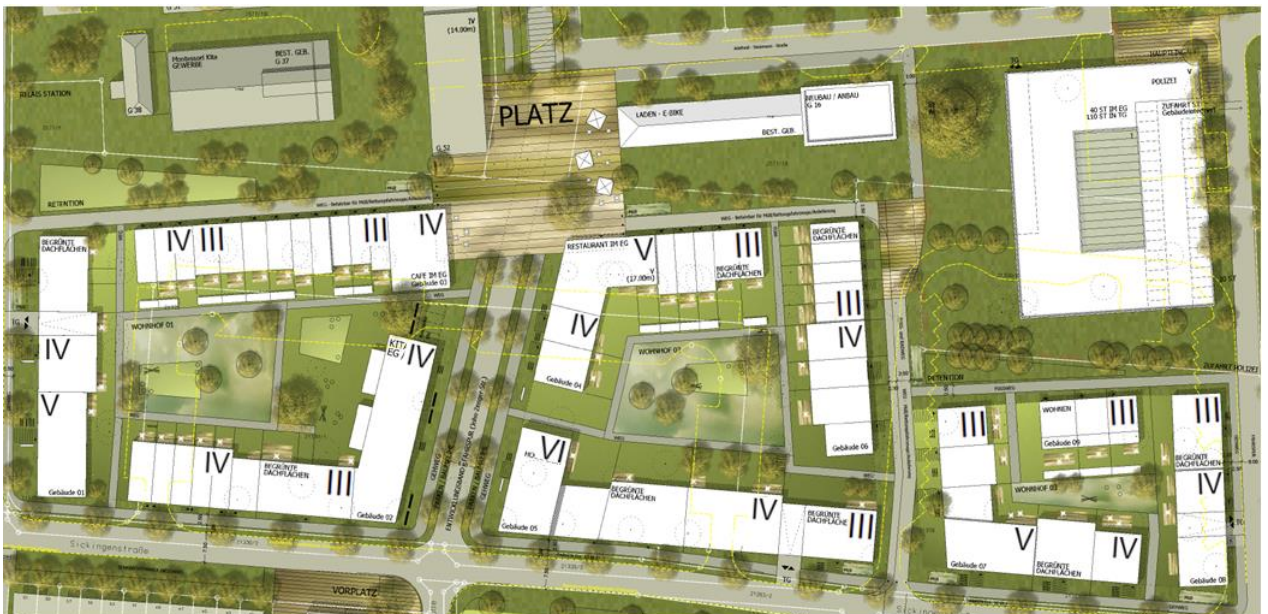
4. Teilgebiet Sickingenplatz

Hähnig und Gemmeke sehen in ihrem erfolgreichen Beitrag zur Mehrfachbeauftragung für das Teilgebiet Sickingenplatz eine 3 bis 5-geschossige Bebauung vor. Im Zuge der Überarbeitung nach der Ämterbeteiligung und dem Prüfauftrag zu einem höheren Wohnraumangebot wurde mit Bezug auf die nähere Umgebung je nach Lage eine 3 bis 6-geschossige Bebauung vorgeschlagen, die dann in den Bebauungsplanvorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung übernommen wurde.

Das in der Mehrfachbeauftragung gefundene städtebauliche Konzept mit differenzierter Höhenentwicklung und unterschiedlichen Geschossigkeiten konnte im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude beibehalten werden, so dass Bestandsgebäude und Neuplanungen an den Schnittstellen gut zusammenwachsen können. Gegenüber der Mehrfachbeauftragung wurde die mögliche Bruttogeschossfläche um rund 6% erhöht.



Städtebaulicher Entwurf MTV-Sickingenplatz, Stand: Mehrfachbeauftragung



Städtebaulicher Entwurf MTV-Sickingenplatz, Stand: Grundlage Vorentwurf Bebauungsplan

5. Obergrenzen der Baunutzungsverordnung

Zu berücksichtigen ist, dass bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachten sind: so sind in § 17 Absatz 1 der BauNVO Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für allgemeine Wohngebiete festgelegt. Die beiden Teilgebiete werden ihrem planerischen Nutzungszweck als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Von den sechs Baufeldern in den beiden Teilgebieten werden dabei nur in einem Baufeld die Obergrenzen der GRZ und der GFZ

Drucksache:

0139/2019/IV

00302543.doc

...

eingehalten. Die anderen Baufelder überschreiten die GRZ um bis zu 37% und die GFZ um bis zu 33%. Abweichungen von den Obergrenzen der BauNVO sind möglich, bedürfen jedoch einer besonderen städtebaulichen Begründung. Sie sind zudem durch Maßnahmen auszugleichen, mit denen sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Gründe für die Abweichungen von den Obergrenzen sind in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf dargelegt, wie beispielsweise die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes mit preisgünstigem Wohnraum, unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnformen und den Empfehlungen der Jury zur Mehrfachbeauftragung zu den Gebäudehöhen. Dabei ist zu beachten, dass je weiter von den Obergrenzen abgewichen wird, desto stichhaltiger die städtebauliche Begründung hierfür zu führen ist und desto höhere ausgleichende Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und den Umweltwirkungen zu stellen sind.

6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gingen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ein, die sich gegen die über den in der BauNVO aufgeführten Obergrenzen zur GRZ und GFZ des Bebauungsplanvorentwurfes wenden und eine geringere bauliche Dichte fordern. Die Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf setzt sich bereits mit diesem Thema auseinander.

7. Fazit

Im Zuge der Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe zu den Teilflächen Mark-Twain-Village West und Sickingenplatz der Konversionsfläche Südstadt wurde geprüft, ob das Wohnraumangebot in einem vertretbaren Rahmen quantitativ erhöht werden kann. Für den Teilbereich Mark-Twain-Village West hat das Preisgericht zur Mehrfachbeauftragung die zwischen der Emil-Gumbel-Straße und der Eleonore-Sterling-Straße vorgeschlagenen hohen Gebäude kritisch gesehen. Die Gebäudehöhen wurden hier reduziert. Das Bauvolumen konnte städtebaulich verträglich innerhalb des Teilgebietes auf die an der John-Zenger-Straße gelegenen Baufelder verteilt werden. Für den Teilbereich Sickingenplatz ist unter Wahrung eines stimmigen Gesamtbildes von Bestandsgebäuden und Neubauten eine Erhöhung des Wohnraumangebotes vertretbar. Beide Teilbereiche bleiben in Bezug auf die Höhenentwicklung und den Gebäudekubaturen im Rahmen der anderen Planungen der Konversionsfläche Südstadt und deren benachbarten Flächen, so dass sich daraus ein stimmiges Gesamtbild von Bestandsgebäuden und Neubauten ergibt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

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

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

Drucksache:

0139/2019/IV

00302543.doc

...

SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Die Baulandpotentiale im Innenbereich für Wohngebäude erfolgt auf einem ehemaligen Armeegelände in integrierter Lage. Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Planerisch wird die Sicherung von Flächen zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes vorbereitet.
WO1 WO2		

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck