

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0420/2020/BV**

Datum:  
21.01.2021

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd, 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: 26. März 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	04.02.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	10.03.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.03.2021	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 „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.12.2020.*

*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 15.12.2020 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

*3. Der Gemeinderat beschließt die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 15.12.2020.*

*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, Insekten
Pflanzen	Bestandsbäume, Baumpflanzungen, Sträucher, Baumschutzsatzung
Boden	Versickerung, Baugrund, Bodenuntersuchung, geowissenschaftlicher Naturschutz, Verfüllung
Wasser	Abwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser, Entwässerung, Rückhaltung, Niederschlagswasser, Dachbegrünung
Luft	Luftschadstoffimmissionen
Klima	Stadtklima, Dachbegrünung, Klimaschutz
Landschaft	Landschaftsbild, Freiraumgestaltung, Grünstrukturen
Biologische Vielfalt	Biotop- und Nutzungstypen, Biotopflächen, Artenschutz
Mensch	Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Spielplätze, Busverkehr, Erholung, Rad- und Fußwege, Stellplätze
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz, archäologisches Kulturdenkmal
Vermeidung Emissionen und Umgang mit Abfälle und Abwasser	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Schadstoffe von Verkehrsflächen, Verfüllung Sickingenplatz – ehemalige Kita
erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	Energiekonzept Konversion, 100% Klimaschutz
Landschaftspläne, sonstige Pläne	Wasserschutzgebiete, archäologisches Kulturdenkmal, Lärmaktionsplan, Stadtklimagutachten, Artenschutzplan

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• einmalige / laufende Kosten Ergebnishaushalt städtebauliche Entwürfe und Gestaltungsleitfäden	126.500
• einmalige / laufende Kosten Finanzhaushalt	
<b>Finanzierung:</b>	
• Deckung über Teilhaushalt Amt für Liegenschaften und Konversion	126.500
<b>Folgekosten:</b>	
• Kann nicht abgeschätzt werden	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ sollen für die letzten bisher unbeplanten Flächen des Konversionsgebietes Südstadt verbindliches Baurecht mit Schwerpunkt Wohnen geschaffen werden. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf Grundlage der Mehrfachbeauftragung und des Bebauungsplanvorentwurfes konkretisiert und soll nunmehr vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

# Bezirksbeirat Südstadt: Elektronisches Verfahren vom 04.02.2021

Ergebnis der Beschlussfassung des Bezirksbeirates Südstadt im elektronischen Verfahren vom 04.02.2021

- 1 **Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“**  
**hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung**  
Beschlussvorlage 0420/2020/BV

Im Rahmen des elektronischen Verfahrens sind bis zum Stichtag 04.02.2021 folgende **Rückmeldungen** eingegangen:

**Bezirksbeirätin Hauck** widerspricht der abschließenden Beratung dieses Tagesordnungspunktes im elektronischen Umlaufverfahren mit folgender Begründung:

„Frage 1:

In der Anlage 03 zur Drucksache 0420/2020/BV Umweltbericht ist nicht zu erkennen, welche Untersuchung und Simulation auf Grund der vorgesehenen Bebauung durchgeführt wurde. Im Gutachten von GEONET aus dem Jahr 2015 wird die bioklimatische Situation als weniger günstig beurteilt (Seite 27, unten). Es bestehe eine „hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Empfohlen wird, den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei Eingriffen in die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten.“

Frage: Wie verträgt sich das mit der aktuell geplanten Bebauung? Eine Simulation würde hier Klarheit bringen.

Frage 2:

Aus den Unterlagen (Anlage 02 zur Drucksache 0420/2020/BV, Punkt 5.5.4) wird nicht ersichtlich, wie das durch die Bebauung verstärkte Abwasseraufkommen durch die vorhandene Kanalisation bewältigt werden kann.

Begründung: Schon jetzt ist die Kanalisation in der Südstadt bei Gewitterschauern der Abwassermenge nicht gewachsen. Regelmäßig laufen dann beispielsweise in der Turnerstraße, der Feuerbachstraße oder auch der Römerstraßen-Unterführung die Gullys über. Auch drängt dann oft das Wasser in die Hauskanalisation, so dass Keller und Souterrainwohnungen geflutet werden: Die Feuerwehr musste letzten Sommer wieder mehrere Keller in der Feuerbachstraße auspumpen.“

**Die Bezirksbeirätinnen Artz, Baisch, Hauck, Kalkmann, Kirch** sowie die **Bezirksbeiräte Kraus** und **Schacht** widersprechen der abschließenden Beratung dieses Tagesordnungspunktes im elektronischen Umlaufverfahren mit folgender Begründung:

„Wir stimmen dem Bebauungsplan zu, unter der Maßgabe, dass folgende Forderungen erfüllt werden:

Die faktische Begrenzung der Solaranlagen auf 40 Prozent Flächeneinnahme pro jeweiliger Dachfläche ist zu entfernen. Der Bezirksbeirat fordert einen größtmöglichen Flächenanteil für Solaranlagen pro Dachfläche (mindestens 75 Prozent) bei gleichzeitiger Begrünung dieser Dachflächen so weit wie möglich.

Die Tiefgaragenausfahrt der WA5 (Wohngebäude 5) zur Sickingenstraße wird an die John-Zenger-Straße verlegt, ähnlich wie diese bei den WA 4/6 in den Seitenstraßen vorgesehen worden sind. Es muss ausreichend Abstand von der Straßenecke Sickingenstraße/John-Zenger-Straße gewährleistet sein, um unnötige Gefahrensituationen für alle Verkehrsteilnehmer zu verhindern.

Daneben bitten wir um Antworten zu folgenden Fragen:

Was ist der vorgesehene Stellplatzschlüssel auf den beiden Flächen MTV (Mark-Twain-Village) Süd und West? Welcher Anteil der Stellplätze wird in Tiefgaragen realisiert?

Betreffend das Gewerbegebiet "GEe" (eingeschränktes Gewerbegebiet) in MTV-Süd: Was sind "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" im Sinne des 1.1.1 der textlichen Festsetzungen (Anlage 01 zur Drucksache 0420/2020/BV), und fallen darunter beispielsweise Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Prostitutionsstätten? Gilt das Wohnungspolitische Konzept auch für Mark-Twain-Village West und/oder Mark-Twain-Village Süd (Sickingenstraße)?

Es soll überprüft werden, ob der gemeinsame Zweirichtungsrad- und Fußweg zwischen WA5 und WA6 um jeweils 0,5 Meter beidseitig verbreitert werden kann, indem die angrenzenden Grünflächen entsprechend verkleinert werden.“

**Herr Dr. Baron vom Stadtteilverein** schließt sich dieser Auffassung an.

Somit wird **festgestellt**, dass die **Beschlussfassung der Vorlage** im elektronischen Umlaufverfahren durch Widerspruch **abgelehnt** ist.

**gezeichnet**  
Angelika Magin  
Vorsitzende

**Ergebnis:** im Umlaufverfahren durch Widerspruch abgelehnt

# digitale Sitzung des Konversionsausschusses vom 10.03.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 10.03.2021

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

**hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage 0420/2020/BV

Aus dem Bezirksbeirat Südstadt gab es im digitalen Umlaufverfahren einige Fragen. Frau Klein vom Amt für Stadtplanung geht anhand einer kurzen PowerPoint-Präsentation auf die Antworten zu den Fragen (Tischvorlage Anlage 16 zur Drucksache 0420/2020/BV) ein.

Von der Partei Bündnis 90 / Die Grünen liegt folgender **Antrag** vor, der von Stadträtin Dr. Röper eingebracht wird:

Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind zulässig unter der Voraussetzung, dass die Abflussreduzierung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt. Die Vegetationsschicht muss dabei eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen.

Ergänzend bittet Stadträtin Dr. Röper darum, dass die Prüfung einer zweiten Tiefgaragenausfahrt an der John-Zenger-Straße in den Beschlussvorschlag aufgenommen werde.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erklärt, dass man das Anliegen aus dem Antrag der Partei Bündnis 90 / Die Grünen wie folgt in den ersten Punkt des Beschlussvorschlags der Verwaltung aufnehmen könne:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.12.2020 **mit folgenden Änderungen:**

**Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sollen mindestens zu 40% Berücksichtigung finden, bei gleichzeitiger Begrünung der Dachfläche soweit wie möglich.**

**Eine zweite Tiefgaragenausfahrt an der John-Zenger-Straße wird geprüft.**

Mit der Formulierung erklären sich alle Gremiumsmitglieder einverstanden, der **Antrag** der Fraktion von **Bündnis 90 / Die Grünen** wird **nicht** mehr **abgestimmt**.

Des Weiteren melden sich Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg sowie die Stadträte Pfisterer, Emer und Rothfuß mit folgenden Fragen zu Wort, Frau Klein antwortet direkt dazu:

- Wie hoch werde der Stellplatzschlüssel festgelegt?  
Es werde je einen Stellplatz pro Wohneinheit geben, gemäß § 37 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- Wie breit werde der Radweg zwischen den Baufeldern WA5 und WA6 geplant?  
Der Radweg werde mit einer Breite von 3,0 m gegenläufig geplant, zusätzlich zum 2,50 m breiten Fußweg. Es entstehe somit ein Fuß-Radweg von einer Gesamtbreite von 5,50 m.
- Können Prostitutionsstätten aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet in Mark-Twain-Village-Süd ausgeschlossen werden?  
Die Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet werde angepasst, damit Prostitutionsstätten ausgeschlossen werden können.
- Wie werde es sich mit dem wohnungspolitischen Konzept verhalten?  
Das wohnungspolitische Konzept gelte ebenfalls für Mark-Twain-Village Süd und West.

Nachdem die Aussprache beendet ist stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den geänderten Beschlussvorschlag der Verwaltung wie folgt zur Abstimmung:

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss (**Änderungen in fett**):*

1. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.12.2020 mit folgenden **Änderungen**:*

***Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sollen mindestens zu 40% Berücksichtigung finden, bei gleichzeitiger Begrünung der Dachfläche soweit wie möglich.***

***Eine zweite Tiefgaragenausfahrt an der John-Zenger-Straße wird geprüft.***

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 15.12.2020 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*
3. *Der Gemeinderat beschließt die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 15.12.2020.*
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, Insekten



Pflanzen	Bestandsbäume, Baumpflanzungen, Sträucher, Baumschutzsatzung
Boden	Versickerung, Baugrund, Bodenuntersuchung, geowissenschaftlicher Naturschutz, Verfüllung
Wasser	Abwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser, Entwässerung, Rückhaltung, Niederschlagswasser, Dachbegrünung
Luft	Luftschadstoffimmissionen
Klima	Stadtklima, Dachbegrünung, Klimaschutz
Landschaft	Landschaftsbild, Freiraumgestaltung, Grünstrukturen
Biologische Vielfalt	Biotop- und Nutzungstypen, Biotopflächen, Artenschutz
Mensch	Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Spielplätze, Busverkehr, Erholung, Rad- und Fußwege, Stellplätze
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz, archäologisches Kulturdenkmal
Vermeidung Emissionen und Umgang mit Abfälle und Abwasser	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Schadstoffe von Verkehrsflächen, Verfüllung Sickingenplatz – ehemalige Kita
erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	Energiekonzept Konversion, 100% Klimaschutz
Landschaftspläne, sonstige Pläne	Wasserschutzgebiete, archäologisches Kulturdenkmal, Lärmaktionsplan, Stadtklimagutachten, Artenschutzplan

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

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en  
*Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0*

## Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021

**10** **Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“**  
**hier Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung**  
Beschlussvorlage 0029/2021/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt. Im Anschluss geht er auf den **Antrag** der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (Anlage 18 zur Drucksache 0420/2020/BV) ein, der als Tischvorlage verteilt ist. Dieser lautet wie folgt:

Die Grünen-Fraktion beantragt eine Änderung des Stellplatzschlüssels auf 0,7.
---

Stadtrat Rothfuß teilt mit, dass es laut Statistik Anfang 2020 circa 61.000 Autos und 78.000 Wohnungen in Heidelberg gegeben habe. Daraus ließe sich ein Stellplatzschlüssel von 0,8 pro Wohneinheit für Heidelberg ableiten. In der Südstadt läge der Stellplatzschlüssel sogar bei 0,7. Ein Stellplatzschlüssel mit 1,0 sei zu hoch, denn Stellplätze insbesondere in Tiefgaragen verursachten auch zusätzliche Kosten, die auf alle Mieter umgelegt und somit die Mieten erhöhen würden.

Erster Bürgermeister Odszuck erklärt, dass man den Antrag inhaltlich und fachlich diskutieren könne, da es in dem Quartier eine Radhauptachse geben werde, sowie eine gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr gegeben sei. Der Zeitpunkt des Antrages sei jedoch sehr spät gewählt. Die Diskussion darüber hätte im Fachausschuss geführt werden müssen.

Es melden sich die Stadträte Geschinski, Dr. Gradel, Dr. Weiler-Lorentz, Föhr und Michelsburg zu Wort, sowie die Stadträtinnen Dr. Röper und Stolz.

Folgende Aussagen werden getroffen;

- Die Forderung entspreche der ideologischen Anti-Autopolitik.
- Die Bahnstadt zeige deutlich, welche Probleme bei zu wenig Stellplätzen auftauchen.
- Der Zeitpunkt der Einbringung des Antrages sei zu spät
- Das Ergebnis des Bürgerbeteiligungsverfahrens fände sich im Antrag nicht wieder
- Digitale Sitzungen machten ein „ad hoc-reagieren“ während eines Ausschusses schwierig, partei-interne Abstimmungsprozesse könnten erst im Nachhinein geführt werden.

- Verweisung der Vorlage in den nächsten Ausschuss für Klima, Umweltschutz und Mobilität und/oder Konversionsausschuss. Außerdem nochmals eine Bürgerbeteiligung.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner nimmt die allgemeine Kritik wahr, bittet jedoch zu bedenken, dass man sich erst am Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung des Entwurfes befinde. Damit stehe man noch mitten im Verfahrens.

Erster Bürgermeister Odszuck teilt mit, dass es während der öffentlichen Auslegung möglich sei, Einwendungen zu erheben. Vor dem Satzungsbeschluss werde man das Thema nochmal in allen Gremien, auch im Bezirksbeirat Südstadt, beraten. Insofern könnten alle Bedenken oder Änderungen nochmals Gehör finden, bevor man den Satzungsbeschluss vornehme, müsse aber nicht das gesamte Verfahren stoppen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner schlägt aufgrund der Aussprache vor, den Beschlussvorschlag der Verwaltung dahingehend zu ändern, dass die Empfehlung, den Stellplatzschlüssel auf 0,7 zu ändern, in den Entwurf eingearbeitet und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werde. Nach der Auslegung des Entwurfes erfolge eine erneute Beratung in allen Gremien, auch im Bezirksbeirat, bevor der Satzungsbeschluss gefasst werde.

Das Gremium erklärt sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

Nachdem kein weiterer Aussprachebedarf herrscht, stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den **Beschlussvorschlag der Verwaltung unter Berücksichtigung des Beschlussvorschlages aus dem Konversionsausschuss sowie der soeben besprochenen Vorgehensweise** zur Abstimmung.

**Beschluss des Gemeinderates** (Änderungen und Arbeitsauftrag **fett** dargestellt):

1. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.12.2020 mit folgenden Änderungen:*

***Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sollen mindestens zu 40% Berücksichtigung finden, bei gleichzeitiger Begrünung der Dachfläche soweit wie möglich.***

***Eine zweite Tiefgaragenausfahrt an der John-Zenger-Straße wird geprüft.***

***Die Empfehlung, den Stellplatzschlüssel auf 0,7 zu ändern, wird in den Entwurf eingearbeitet und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert.***

2. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit den oben genannten Änderungen und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 15.12.2020 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*
3. *Der Gemeinderat beschließt die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 15.12.2020.*
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, Insekten
Pflanzen	Bestandsbäume, Baumpflanzungen, Sträucher, Baumschutzsatzung
Boden	Versickerung, Baugrund, Bodenuntersuchung, geowissenschaftlicher Naturschutz, Verfüllung
Wasser	Abwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser, Entwässerung, Rückhaltung, Niederschlagswasser, Dachbegrünung
Luft	Luftschadstoffimmissionen
Klima	Stadtklima, Dachbegrünung, Klimaschutz
Landschaft	Landschaftsbild, Freiraumgestaltung, Grünstrukturen
Biologische Vielfalt	Biotop- und Nutzungstypen, Biotopflächen, Artenschutz
Mensch	Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Spielplätze, Busverkehr, Erholung, Rad- und Fußwege, Stellplätze
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz, archäologisches Kulturdenkmal
Vermeidung Emissionen und Umgang mit Abfälle und Abwasser	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Schadstoffe von Verkehrsflächen, Verfüllung Sickingenplatz – ehemalige Kita
erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	Energiekonzept Konversion, 100% Klimaschutz
Landschaftspläne, sonstige Pläne	Wasserschutzgebiete, archäologisches Kulturdenkmal, Lärmaktionsplan, Stadtklimagutachten, Artenschutzplan

**Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

***Nach der Auslegung des Entwurfes soll eine erneute Beratung in allen Gremien, auch im Bezirksbeirat, erfolgen, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird.***

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Änderung und 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) Sickingenstraße / West und Neubau Polizei zur Kenntnis genommen. Ferner stimmte der Gemeinderat der Vergabe an die beiden Büros Till Schweizer/co und Hähmig und Gemmeke zur Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe zu, die Grundlage dieses Teilbebauungsplan sind (Drucksache 0158/2018/BV). Sowohl die Aufgabenstellung als auch die Ergebnisse wurden auf Basis der Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung mit der Bürgerschaft beteiligt. Sie bildeten die Grundlage, um einen Bebauungsplan-Vorentwurf zu erarbeiten, zu denen die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im März/April 2019 Stellung nehmen konnten. Der Bebauungsplan wird mit dem Titel „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ weitergeführt.

### **2. Planungsinhalte**

Der vom Gemeinderat im Frühjahr 2014 beschlossene Masterplan stellt konzeptionell die Grundlage der Planungen für die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd und den Flächen südlich der Stallungen dar. Der Masterplan sieht vor, die Flächen am Sickingenplatz (MTV-Süd) und von MTV-West einer Wohnbebauung und die südlich der Stallungen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Zum Masterplan wurde das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen. Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd werden komplett abgeräumt und einer Neubebauung zugeführt. Hier sollen Wohnungsangebote in Segmenten der Schwellenhaushalte und dem allgemeinen Markt entstehen. Geplant sind insgesamt rund 400 Wohneinheiten, die auch in der Mehrfachbeauftragung nachzuweisen waren. Die festgesetzten städtebaulichen Kennwerte tragen dazu bei, hier ein urbanes Umfeld mit einer städtebaulichen Atmosphäre zu schaffen.

Die Bebauung in MTV-West besteht aus drei Wohnquartieren bestehend aus einem Punkthaus und einer Zeile. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Die Baustruktur ist durchlässig gestaltet. Sie ermöglicht Durchblicke, Wegeverbindungen und Durchströmung zur freien Landschaft des "Kirchheimer Lochs" und zum Projekt "Der Andere Park", sowie einer Aufenthalts- und Treffpunkt in Gestalt eines Quartiersplatzes. In jedem Baufeld können zusätzlich zu den Privatgärten offene, grüne Gemeinschaftsflächen für die Hausgemeinschaft hergestellt werden. Die Geschossigkeit steigt von drei Geschossen zur Mitte auf bis zu fünf bis sechs Vollgeschosse an. Die Ausrichtung der Gebäude nimmt das rechtwinklig angeordnete System der bestehenden Gebäude auf und ermöglicht in der John-Zenger-Straße einen Platzbereich als Verbindung der Quartiere auszubilden. Im Erdgeschoss sind kleinere Gewerbeeinheiten und eine Kindertageseinrichtung angeordnet.

Die Neuordnung des Plangebietes MTV-Süd sieht drei Wohnhöfe mit einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung vor. Auch in diesem Quartier ist eine Kindertagesstätte integriert. Die neuen Wohnquartiere, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet, bilden eine straßenbegleitende Raumkante zur Sickingenstraße. Es entstehen geschützte, private Innenhofzonen in einem urbanen städtischen Kontext. Die Freifläche der Kindertageseinrichtung wird in die Innenhofsituation eingebunden. Fußwegeverbindungen vernetzen diese Hofsituationen untereinander. Durch eine differenzierte Höhenentwicklung mit unterschiedlichen Geschossigkeiten und Bebauungstiefen entsteht ein vielfältiges, architektonisch differenziertes Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypologien. Auch hier übernimmt der Platz in der John-Zenger-Straße wie in MTV-West die Funktion eines Umlenkpunktes der ansonsten geradlinig verlaufenden John-Zenger-Straße als zentrale Erschließungsachse.

Mit den Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Nutzung einer Kindertageseinrichtung sowie Bauflächen für gewerblich geprägten Nutzungen einer Neubebauung entlang der Billie-Holiday- und der John-Zenger-Straße ermöglicht.

Der motorisierte Individualverkehr wird über die Bestandsstraßen und die neu anzulegenden John-Zenger-Straße erschlossen, über die auch eine Buslinie geführt wird. Der Querschnitt der Sickingenstraße wird verbreitert, so dass zukünftig ausreichend Flächen für Fahrbahn, beidseitige Rad- und Fußwege und Parkstreifen vorhanden sind. Eine Radachse führt von der Brechtelstraße aus Rohrbach, über die Sickingenstraße, über einen Radweg auf die Adelheid-Steinmann-Straße in die John-Zenger-Straße.

In den Bebauungsplanentwurf sind weitergehend umweltbezogene Festsetzungen zum Umgang von Niederschlagswasser, Lärm, zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und zur Fassadenbegrünung sowie gestalterische Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden, Freiflächen und Werbeanlagen aufgenommen.

### **3. Verfahren**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 14. März 2013 gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch beschlossen, für den Bereich "Mark-Twain-Village-Campbell Barracks" in der Südstadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet wurde aufgrund zeitlicher Entwicklung in Teilbereiche eingeteilt und mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten entwickelt. Der Bebauungsplan „Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ besteht aus zwei Teilflächen und überplant die verbliebenen, bisher planungsrechtlich nicht verbindlich gesicherten Flächen mit Wohngebieten.

Am 25. März 2019 fand im Mark-Twain-Center eine Erörterungsveranstaltung statt. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen vom 18. März 2019 bis einschließlich 12. April 2019 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg einzusehen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. März 2019 über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt und hatten bis zum 12. April 2019 Gelegenheit, eine Stellungnahme zu den Planungen abzugeben. Die Erörterung und der Umgang mit den Stellungnahmen können den Anlagen 04 und 05 entnommen werden.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan, der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung werden die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zeitlich parallel die Behörden um Stellungnahme gebeten.

### **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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf einem ehemaligen Militärgelände in integrierter städtebaulicher Lage. <b>Ziel/e:</b>
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt <b>Begründung:</b> Die Flächen gehören zur Konversionsfläche Südstadt, auf denen das wohnungspolitische Konzepte umgesetzt wird. Hier sollen auch Neubauwohnungen im Segment Schwellenhaushalte entstehen. <b>Ziel/e:</b>
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich in integrierter Lage im Stadtteil Südstadt inmitten eines Gebiets mit guter Erschließung durch den öffentlichen Personen Nahverkehr.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bebauungsplan – Entwurf vom 15.12.2020
02	Begründung – Entwurf vom 15.12.2020
03	Umweltbericht – Entwurf vom 15.12.2020
04	Erörterung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
05	Erörterung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden
06	MTV-West – städtebaulicher Entwurf, Plan
07	MTV-West – städtebaulicher Entwurf, Broschüre
08	MTV-West – Gestaltungsleitfaden
09	MTV-Süd – städtebaulicher Entwurf, Plan
10	MTV-Süd – städtebaulicher Entwurf, Broschüre
11	MTV-Süd – Gestaltungsleitfaden
12	Schalltechnisches Gutachten
13	Oberflächengestaltungskonzept Südstadt Konversionsflächen
14	Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden
15	Baumkonzept Straßenbäume Südstadt
16	Fragen und Beantwortung aus dem Bezirksbeirat Südstadt 04.02.2021 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 10.03.2021</b>



17	Sachantrag der Fraktion B'90- Die Grünen vom 09.03.2021 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 10.03.2021</b>
18	Sachantrag der Fraktion B'90- Die Grünen vom 16.03.2021 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2021</b>