

Bauleitplanung

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
"Südstadt Konversion Teil 3:
Campbell Barracks"**

05.03.05

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Teil A

Städtebauliche Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	8
1.1	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	8
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	10
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	10
1.5	Planverfahren	12
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	12
2.1	Einheitlicher Regionalplan	12
2.2	Flächennutzungsplan.....	12
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	14
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015).....	14
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO)	15
3.3	Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt	15
3.4	Programm Nationale Projekte des Städtebaus	16
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	17
4.1	Siedlungsstrukturkonzept.....	17
4.2	Freiflächenstrukturkonzept.....	18
4.3	Verkehrsentwicklungsplan (VEP).....	18
4.4	Umweltplan.....	18
4.5	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg	18
4.6	Wirtschaftsflächenkonzept	19
4.7	Nahversorgungskonzept für Heidelberg	19
4.8	Klima	20
4.9	Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet Südstadt.....	20
5	Bestandsaufnahme	21
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	21
5.2	Nutzung und baulicher Bestand	21
5.3	Erschließung.....	21
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr	21
5.3.2	Rad- und Fußverkehr.....	22
5.3.3	Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV).....	23
5.3.4	Stellplätze	24
5.4	Freiflächen.....	24
5.5	Ver- und Entsorgung.....	25

5.5.1	Strom.....	25
5.5.2	Fernwärme	25
5.5.3	Wasser	26
5.5.4	Abwasser.....	26
5.5.5	Straßen.....	27
5.5.6	Telekommunikationsleitungen	27
5.5.7	Nachrichtenkabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.....	27
5.6	Denkmalschutz	27
5.6.1	Bauliches Kulturdenkmal	27
5.6.2	Diskussion Exerzierhalle.....	29
5.6.3	Archäologisches Kulturdenkmal.....	31
5.7	Altlasten, Kampfmittel und vorhandene Auffüllflächen	32
5.7.1	Altlasten.....	32
5.7.2	Kampfmittel	32
5.7.3	Vorhandene Auffüllflächen.....	32
6	Städtebauliche Planungskonzeption.....	33
6.1	Städtebauliche Konzeption	33
6.2	Nutzungen	35
6.3	Baulandmanagement – wohnungspolitische Handlungsvorgaben	37
6.4	Verkehrs- und Parkierungskonzept.....	37
6.4.1	Erschließungskonzept MIV	37
6.4.2	Rad- und Fußverkehr.....	38
6.4.3	Öffentlicher Personenverkehr	39
6.4.4	Parkierungskonzept.....	39
6.5	Grünflächen- und Freiflächenkonzeption	41
6.5.1	Öffentliche Freiflächen.....	41
6.5.2	Private Freiflächen.....	42
6.5.3	Kinderspielplätze	42
6.5.4	Bäume.....	42
7	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	42
7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	42
7.1.1	Immissionen / Lärm	42
8	Begründung der Festsetzungen	43
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	43

8.1.1	Art der baulichen Nutzung	43
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	46
8.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	48
8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	50
8.1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	51
8.1.6	Versorgungsflächen.....	52
8.1.7	Öffentliche Grünflächen	53
8.1.8	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	53
8.1.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	55
8.1.10	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	55
8.1.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	56
8.1.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	58
8.1.13	Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen	61
8.2	Nachrichtliche Übernahme.....	62
8.3	Hinweise	63
8.3.1	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden	63
8.3.2	Bodenschutz / Altlasten	63
8.3.3	Grundwasser	63
8.3.4	Energie	63
8.3.5	Artenschutz	64
8.3.6	Bestehende Bebauungspläne.....	64
8.3.7	Leistungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg	64
8.4	Örtliche Bauvorschriften.....	64
8.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	64
8.4.2	Anforderungen an Werbeanlagen	68
8.4.3	Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe	68
8.4.4	Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade	68
8.4.5	Freistehende Werbeanlagen.....	69
8.4.6	Großflächige Werbung.....	69
8.4.7	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	70
9	Verfahren	71
9.1	Aufstellungsbeschluss	71
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	71
9.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	71
9.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	95
9.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	122

9.3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	123
9.3.2	Beteiligung der Behörden	129
9.4	Satzungsbeschluss.....	158
10	Durchführung und Kosten.....	158
10.1	Grundbesitzverhältnisse	158
10.2	Kosten	158
11	Quellenverzeichnis	158
12	Verzeichnis der Gutachten	158

Teil B

Umweltbericht

1	Beschreibung der Planung	160
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	160
1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	161
1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	162
2	Übergeordnete Vorgaben	163
2.1	Rechtsgrundlagen.....	163
2.2	Planungsvorgaben aus Landes- und Regionalplanung	164
2.3	Flächennutzungsplan Stadt Heidelberg 2015/2020.....	164
2.4	Landschaftsplan	164
2.5	Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht	164
2.5.1	Schutzgebiete und –objekte gemäß §§ 22-30 BNatSchG	164
2.5.2	Schutzgebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ gemäß §§ 31-36 BNatSchG	164
2.6	Weitere Schutzgebiete, Satzungen und planungsrelevante Informationen.....	165
2.6.1	Wasserschutzgebiete	165
2.6.2	Denkmalschutz / Kulturdenkmäler	165
2.6.3	Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg	167
2.7	Planungshinweise und –ziele aus informellen Planungen der Stadt Heidelberg....	167
2.8	Städtische Fachplanungen und Gutachten	167
2.8.1	Lärmaktionsplan Heidelberg	167
2.8.2	Energiekonzeption Stadt Heidelberg 2010.....	167
2.8.3	Energiekonzept Konversion 2016	167
2.8.4	Masterplan 100 % Klimaschutz.....	168
2.8.5	Stadtklimagutachten Heidelberg 2015	169
2.9	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg	170
2.9.1	Artenschutzplan (2012).....	171
3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	171
3.1	Beschreibung der Vorgehensweise/ des Untersuchungsrahmens	171
3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	172

4	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	173
4.1	Schutzgut Boden	173
4.2	Schutzgut Wasser.....	175
4.2.1	Oberflächengewässer / Fließgewässer	175
4.2.2	Grundwasser	176
4.3	Schutzgut Klima / Luft.....	176
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	177
4.4.1	Biotop- und Nutzungstypen.....	177
4.4.2	Fauna	178
4.4.3	Sonstige Untersuchungen (FFH ecetra).....	187
4.5	Schutzgut Landschaftsbild	187
4.6	Schutzgut Mensch und Erholung	188
4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	188
4.7.1	Denkmalschutz.....	188
4.7.2	Öffentliche Grünflächen	189
4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	189
5	Alternativenprüfung	191
5.1	Status-Quo-Prognose (Nullvariante).....	191
5.2	Alternativen.....	192
6	Beschreibung der Umweltauswirkung des Planungsvorhabens.....	193
6.1	Auswirkung auf das Schutzgut Boden.....	193
6.2	Auswirkung auf das Schutzgut Wasser	194
6.3	Auswirkung auf das Schutzgut Klima / Luft	195
6.4	Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	195
6.5	Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild	198
6.6	Auswirkung auf das Schutzgut Mensch / Erholung	199
6.7	Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	205
6.8	Weitere Belange des Umweltschutzes.....	205
6.8.1	Technischer Umweltschutz (Abfall / Abwasser)	205
6.8.2	Energie	205
7	Umweltfachliche/ Landespflegerische Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet.....	206
8	Maßnahmen	207
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung von Beeinträchtigungen	207
8.2	Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	209
8.2.1	Pflanzung und Erhaltung von Bäumen.....	209
8.2.2	Begrünung der privaten Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen	209
9	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	209
10	Empfehlung für grünordnerische Festsetzungen	209
10.1	Festsetzungen	210

10.2	Gehölzarten – Auswahlliste (nicht abschließend).....	210
11	Zusätzliche Angaben.....	212
11.1	Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	212
11.2	Monitoring.....	212
12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	212
13	Quellenverzeichnis	218
14	Rechtliche Grundlagen.....	219

Teil A

Städtebauliche Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Campbell Barracks, die aus der ehemaligen Großdeutschlandkaserne hervorgegangen sind. Hierzu gehören auch der Park mit der Kommandantur sowie der an der Rheinstraße gelegene ehemalige Check-Point.

Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch die Straße „Am Bosseldorn“. Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereiches gebildet durch eine circa 22 m südlich parallel zur Edisonstraße verlaufenden Linie, die in einer gedachten Verlängerung der John-Zenger-Straße auf eine Verlängerung der Emil-Gumbel-Straße trifft. Weiter verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Roebingstraße und geht dann in die Rheinstraße über. Im Osten bildet die Römerstraße die Plangebietsgrenze und im Süden die Bebauung nördlich des Sickingenplatzes, die im westlichen Teil ab der John-Zenger-Straße auf die Billie-Holiday-Straße verspringt. Zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören die zum Gelände der Polizei führenden Straßen.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 17,6 Hektar.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Südstadt gehört mit im Jahr 2015 rund 4.500 Einwohnern zu den bevölkerungskleinsten Stadtteilen in Heidelberg. Sie grenzt im Norden an die Stadtteile Weststadt und im Süden an den Stadtteil Rohrbach. Nach Osten ist der Siedlungsbereich durch den Odenwald begrenzt. Im Westen bildet die Bahnlinie die Grenze der bebauten Flächen der Südstadt. Der Stadtteil besitzt aufgrund der Siedlungsgeschichte und seiner Größe kein Stadtteilzentrum.

Im Dezember 2013 wurden die letzten Teilbereiche der Konversionsflächen Mark-Twain-Village / Campbell Barracks von den US-Streitkräften in der Südstadt Heidelberg freigezogen.

Das unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitete Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes und stellt die Grundlage für weitere Planungen zur Schaffung von Baurechten für die Flächen Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks dar. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. Juli 2013 das Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen. Für die Campbell Barracks waren für die östlich der Stallungen gelegenen Flächen eine Entwicklung von Wirtschaftsflächen mit optionalen Wohnanteil vorgesehen und für die westlichen Flächen reine Wirtschaftsflächen. Vom Paradeplatz und dem Park sollten als öffentlich nutzbare Freiflächen Entwicklungsimpulse ausgehen.

Am 10. April 2014 wurde der Masterplan Südstadt mit seinen Anhängen vom Gemeinderat beschlossen. Mit dem Beschluss des Masterplans wurde die Basis geschaffen, um die bestehenden Strukturen möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nachnutzen zu können und weiterführende Planungsschritte durchzuführen. Inhaltlich wurden für die Campbell Barracks die Entwicklungsaussagen des Nutzungskonzeptes im Masterplan bestätigt. Neu hinzugekommen sind im Masterplan als Ziele die aus im EUROPAN12-Wettbewerb

hervorgegangene städtebauliche Betonung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsbandes westlich des Paradeplatzes und die Ausarbeitung des im Entwicklungsband verlaufenden Straßenraums mit Grün- und Aufenthaltsqualitäten und baulichen Entwicklungen an den Seiten.

Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg ist Bestandteil des Masterplans Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie ‚Wohnen‘ für die Konversion in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden. Aufgrund der vorrangigen Wirtschaftsflächenentwicklung hat es hier jedoch nicht die Bedeutung wie die Wohnflächenfestlegung für die Mark-Twain-Village. Im Plangebiet wird das wohnungspolitische Konzept des Baulandmanagements der Stadt Heidelberg angewendet.

Für die westlichen Flächen der Campbell Barracks wurde ein Investorenwettbewerb in Form eines wettbewerblichen Dialoges vom Mitte 2015 bis Ende 2016 durchgeführt. Grundlage der Aufgabenstellung zur Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen war der Masterplan Südstadt. Ziel für die Wettbewerbsfläche des wettbewerblichen Dialoges ist, den städtebaulichen Entwurf des erfolgreichen Investors in den Bebauungsplan zu integrieren und planungsrechtlich verbindlich zu sichern.

Neben der Nachnutzung der Bestandsgebäude im Wettbewerbsgebiet stehen für die anderen Bestandsgebäude der Campbell Barracks sogenannte „gesetzte“ Nutzer fest, die die Gebäude und dazugehörigen privaten Freiflächen nachnutzen wollen. Es handelt sich dabei um eine private Hochschule (Gebäude 3, 7 und 8), der Kultureinrichtung Karlstorbahnhof (Gebäude 31 – ehemalige Reithalle), Unternehmen der Kreativwirtschaft (Gebäude 31 Nord und Süd – ehemalige Stallungen) sowie der Polizei (Gebäude 5, 9 und 99). Die Polizei wird die westlich des Gebäudes 99 liegende bisher unbebaute Fläche mittelfristig bebauen und so lange als Reserveflächen freihalten. Die Um- und Nachnutzungsabsichten der „gesetzten“ Nutzer sollen mit diesem Bebauungsplan abgesichert werden (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: „Gesetzte Nutzer“ Gebäude

Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ aufgenommen. In einem Wettbewerbsverfahren soll ein Gesamtkonzept für das „Grüne Band des Wissens“ entwickelt werden, das die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park einbezieht. Aus der ersten Stufe

des Wettbewerbs in Form eines Ideenwettbewerbs liegen sieben Entwürfe vor, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Im Bebauungsplan sollen die Festsetzungen zu den Wettbewerbsflächen so getroffen werden, dass die zukünftige Flächennutzung grundsätzliche gesichert werden. Das Projekt wird unter der Bezeichnung „Der Andere Park“ weitergeführt.

Die Campbell Barracks sind denkmalrechtlich in ihrer Sachgesamtheit als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt. Ziel ist es, dieses in den Bebauungsplan einzuflechten und entsprechende Schutzvorschriften aufzunehmen.

Mit dem Abzug der Streitkräfte der amerikanischen Armee (US-Streitkräfte) sollen die bisher durch einen Zaun abgeschlossenen Flächen der Campbell Barracks und Mark-Twain-Village städtebaulich in den bestehenden Stadtteil integriert werden und eine Durchlässigkeit hergestellt werden. Dazu beitragen soll die Erschließung innerhalb und durch das Gebiet als auch die nun zugänglichen öffentlichen Räume und Plätze. Hierzu zählt insbesondere die Sicherung des Parks und die ehemalige Kommandantur als auch die Platzfolge vom Torhausplatz im Westen der Campbell Barracks über den Paradeplatz zum Reitplatz im Osten.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Absatz 5 und 1 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der Konversion der ehemaligen militärisch genutzten Fläche wird eine bereits überformte Fläche nachgenutzt und so der Außenbereich vor einer weiteren Siedlungsbeanspruchung geschützt.

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

- die Belange der Wirtschaft,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Zivilschutzes und einer zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und zum Teil brachliegenden Fläche.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Straßen- und Baufuchtenplan „Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“, Rechtskraft vom 06. April 1950
- Bebauungsplan „Sickingenstrasse“, Rechtskraft vom 13. Juni 1969

Die Teilflächen, die durch diesen Bebauungsplan den Straßen- und Baufuchtenplan „Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“ und den Bebauungsplan „Sickingenstrasse“ überlagern, werden durch diesen Bebauungsplan geändert und ersetzt. Die aus diesem Straßen- und Baufuchtenplan sowie Bebauungsplan abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.

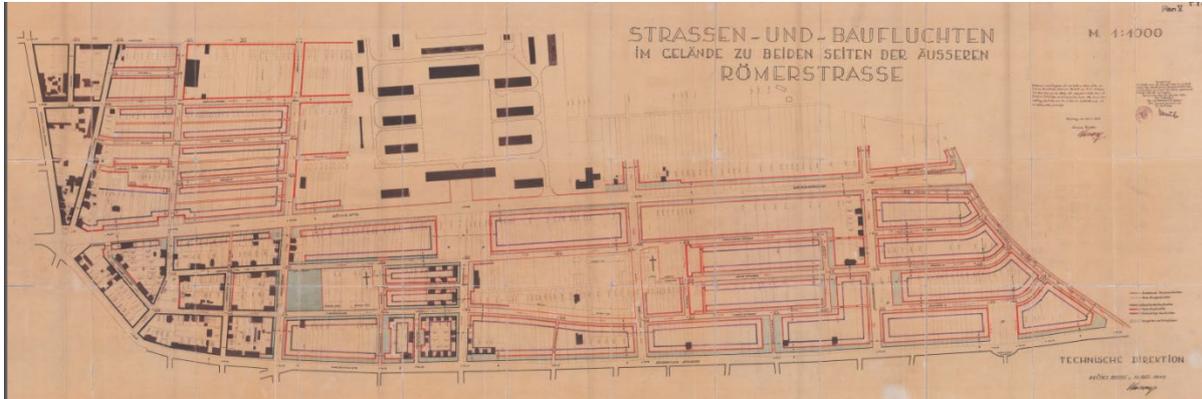


Abbildung 2: Ausschnitt Straßen und Baufuchtenplan mit Rechtskraft vom 06. April 1950

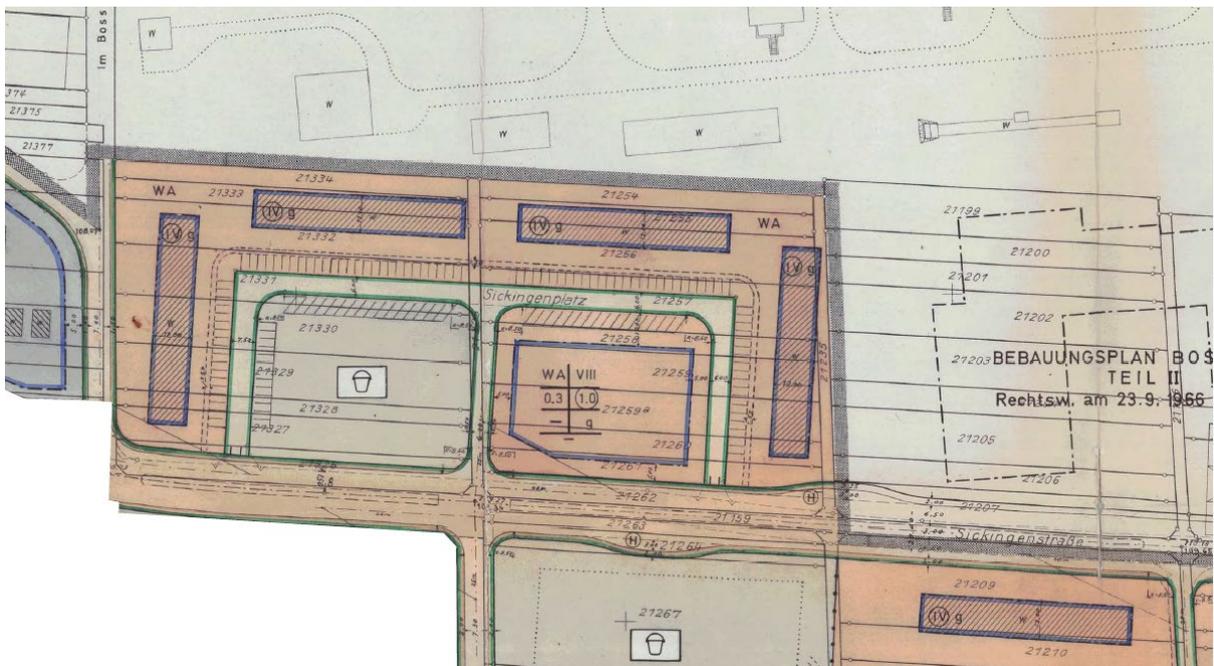


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sickingenstrasse“ mit Rechtskraft vom 13. Juni 1969

Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an folgende Bebauungspläne an, ohne dass die Geltungsbereiche sich überschneiden:

- im Westen: Bebauungsplan Bosseldorn „Gewerbegebiet“, Rechtskraft vom 22. Mai 1964
- im Norden: Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“, Satzungsbeschluss Gemeinderat 17.12.2019f
- im Osten: Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 1 „Mark-Twain-Village Südost“, Satzungsbeschluss Gemeinderat 17.12.2019
- im Südosten: Bebauungsplan „Bosseldorn, Teil II“, Rechtskraft vom 23. September 1966
- im Süden: Bebauungsplan „Am Hohlbeinrig“, Rechtskraft vom 11. Juli 2012

1.5 Planverfahren

Durch die anstehende Umnutzung der ehemaligen Militärfelder zu zivilen Nutzungen entsteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" mit einer Gesamtgröße von ca. 44 Hektar wurde am 14. März 2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst.

Die Weiterführung des Planverfahrens erfolgt für den Teilbereich der Campbell Barracks für den in Kapitel 1.1 beschriebenen Geltungsbereich dieses qualifizierten Bebauungsplanes.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Einheitlicher Regionalplan

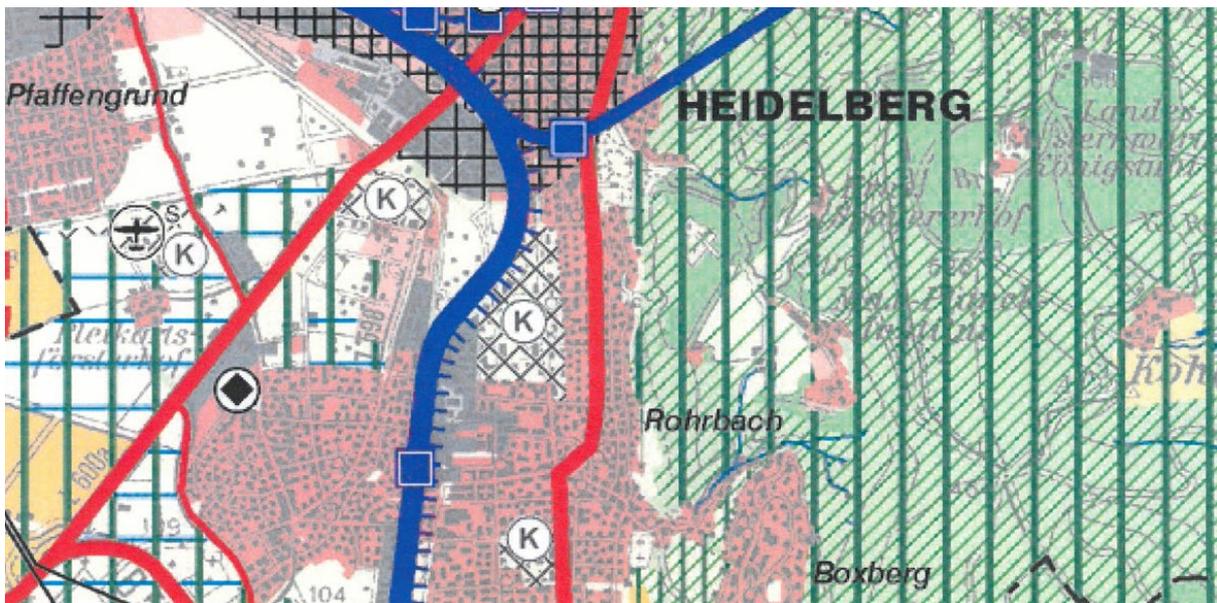


Abbildung 4: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand Rechtskraft vom 15. Dezember 2014

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt die Konversionsfläche Südstadt als Entwicklungsfläche militärische Konversion fest. Entfallende militärisch genutzte Flächen sollen gemäß den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung nachgenutzt werden. Hierzu gehört auch der Bedarf an gewerblichen Bauflächen und der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen, wenn die Konversionsflächen für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung städtebaulich und raumordnerisch geeignet sind. Eine gewerblich-wohnbauliche Nachnutzung der Campbell Barracks ist durch die denkmalgeschützte Bestandsbebauung vorgegeben und wurde durch das Nutzungskonzept und den Masterplan Südstadt bestätigt. Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

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

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Sonderfläche für militärische Einrichtungen dargestellt. Die Darstellung entspricht damit nicht den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Flächennutzungsplan wurde durch den zuständigen Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren geändert.

Der FNP wurde durch den zuständigen Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren geändert. Als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes lag ein Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 18. August 2017 vor. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Nutzungen der Polizei und der privaten Hochschule, des Karlstorbahnhofes und der Kreativwirtschaft, das Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges und des Parks gesichert werden. Der Landschaftsplan vom August 1999 stellt als ökologischer Fachbeitrag die Flächen des Plangebietes als Siedlungs- bzw. Bauflächen dar. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Landschaftsplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konfliktfrei.

Der Verfahrensabschluss Änderung des FNP erfolgte am 25. März 2019. Der FNP stellt die Fläche dieses Teilbaugebietes als Gewerbefläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2015/2020 mit der geänderten Teil der Campbell Barracks

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015)

Der aus dem Jahr 1997 stammende Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 wurde im August 2006 mit Zustimmung des Gemeinderates als Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 fortgeschrieben. Der STEP 2015 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg 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 Stadtbau-potenzialen von erheblicher Bedeutung. Es soll auf eine intensive Flächenausnutzung hingewirkt werden.

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Ziel ist es, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten, damit alle Menschen in der Stadt unbehindert den gesamten Lebensraum erreichen und weitgehend ohne fremde Hilfe benutzen können.

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Es ist eine konsequente Mischung der Funktionen auf engem Raum anzustreben, damit Urbanität entsteht. Ein zentrales Thema ist die Rekonstruktion des öffentlichen Raumes, der Straßen und Plätze. Angestrebt wird eine Funktionsmischung, die verträglich mit anderen Anforderungen und Interessen in Einklang zu bringen ist.

- Zielbereich Arbeiten

Oberstes Ziel für die Stadt Heidelberg ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, die langfristig ein breites Angebot sichert und wirtschaftlich erfolgreich ist. Neue Formen der Existenzsicherungen sollen unterstützt und ungenutzte Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung mobilisiert werden.

- Zielbereich Wohnen:

Ziel ist das Schaffen und Sichern von preiswertem Wohnraum. Die Stadt strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an. Insbesondere für Haushalte mit durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Einkommen und anderen Benachteiligten am Wohnungsmarkt, die ihren Arbeits- und Lebensmittelpunkt in Heidelberg haben.

- 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 motorisierten 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".



Abbildung 7: Auszug Modell räumliche Ordnung

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes als Sondergebiet Militär gekennzeichnet.

3.3 Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt

Der Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1995 sowie dem vom Gemeinderat am 25.01.2001 beschlossenen Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge). Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung der Weststadt / Südstadt und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Die Südstadt ist von vielfältigen Nutzungen gekennzeichnet, die nur wenig oder nicht miteinander vernetzt sind. Das Versorgungsniveau ist insbesondere für den Einzelhandel mangelhaft. Dominant sind die zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsachsen Römerstraße und Rohrbacher Straße. Es fehlt eine Stadtteilmitte. Die Konversionsfläche ist im Nutzungsstrukturplan als Sonderbaufläche dargestellt.

Vorrangiges Ziel des Stadtteilrahmenplans für die Südstadt ist unter anderem die Eigenständigkeit des Stadtteils zu fördern. Die angrenzende Römerstraße soll als stadtgliedernde Raumachsen aufgewertet und der Bereich um das evangelische Gemeindehaus, Kirche und Englisches Institut in der Funktion als Stadtteilmittelpunkt gestärkt werden. Als langfristiges Ziel für formuliert, die vorhandenen gereihten Nutzungszonen funktional und gestalterisch besser zu verknüpfen. Als erhebliche Zäsur wurden einerseits die großen Flächen des NATO-Hauptquartiers (NATO: nordatlantisches Verteidigungsbündnis der North Atlantic Treaty Organization) und die amerikanischen Wohngebiete gesehen. Andererseits wurde bei einer möglichen Verlagerung von Nutzungen der NATO-Streitkräfte hier im Erschließungs- und Städtebaukonzept eine Schlüsselfunktion mit einer langfristig nicht zu unterschätzenden Entwicklungsperspektive erkannt. Der Plan „Räumliches Entwicklungskonzept“ enthält zu den Campbell Barracks jedoch keine Zielaussagen.

3.4 Programm Nationale Projekte des Städtebaus

Die Stadt Heidelberg hat sich mit einer Projektskizze für die Aufnahme in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus - Projektaufruf 2016“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ in den Campbell Barracks beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beworben. Die Stadt Heidelberg wurde vom Bundesinstitut aufgefordert, bis September 2015 einen Zuwendungsantrag zu stellen. Förderzeitraum sind die Jahre 2016 bis 2020. Das Projekt wird mit der Bezeichnung „Der Andere Park“ weitergeführt.

Mit dem Projekt „Der Andere Park“ soll ein belebter Ort der Begegnung im Stadtteil geschaffen werden. Der „Der Andere Park“ soll dabei als identitätsstiftender und attraktiver Freiraum neuen Typs die Campbell Barracks erschließen sowie öffentliche und private Einrichtungen der Wissensproduktion und -vermittlung miteinander verknüpfen. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Stadtquartiers im Zentrum der Konversionsfläche. In einem offenen, mehrstufigen freiraumplanerisches und/ oder städtebauliches Wettbewerbsverfahren soll ein Gesamtkonzept für das „Grüne Band des Wissens“ wie auch eine planerische Konkretisierung für die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park gefunden werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit die noch festzulegenden Maßnahmen planungsrechtlichen gesichert sind.

Im Juli 2017 wurden 7 Wettbewerbsteilnehmer des Ideenwettbewerbs in dem zweistufigen Verfahren ausgewählt, die ihre Ideen konkretisieren sollen. Die westliche Hälfte des Check-Points westlich des Parks an der Kommandantur wird bei allen Beiträgen entsiegelt. Die verbleibende Fläche soll als Street-Park, Sportflächen oder ganz dem Park zugeschlagen werden. Der Park an der Kommandantur wird weiterhin als Park mit unterschiedlichen Schwerpunkten genutzt. Der Torhausplatz soll als städtischer Platz ausgebildet werden und den Eingang zu den Campbell Barracks repräsentieren. In einigen Entwürfen sind Grünflächen in den Platz integriert. Der Paradeplatz soll nach den Ideenentwürfen als Eventfläche für unterschiedliche Veranstaltungen und von den Bürgern aktiv genutzt werden können. Diesem dienlich ist als Vorschlag auch die Einrichtung einer Außengastronomie genannt. Die Ränder sind unterschiedlich stark und in Varianten mit Bäumen gefasst. Der Reitplatz soll ebenfalls als städtischer ausgebildet werden. Als Nutzungsvorschläge sind Werkhof, Markt- oder Tribünenplatz genannt.

Als Sieger des Verfahrens ging das Büro Studio Vulkan aus Zürich hervor, die mit der Realisierung ihres siegreichen Entwurfes beauftragt wurden. Auch mit Hilfe der besonderen Grün- und Freiräume und damit verbunden die Verknüpfung mehrerer Orte des Wissens wird der einst militärische Ort in den kommenden Jahren einen völlig neuen Charakter bekommen. Auf rund fünf Hektar wird ein Freiraum neuen Typs entstehen, in dem Reminiszenzen auf die unterschiedlichen historischen Epochen verweisen. Die ehemals militärisch strenge Abfolge von Plätzen für Appelle und Paraden wird zivilisiert. Es entsteht ein offener Begegnungs- und Erholungsraum für alle Altersgruppen.



Abbildung 8: Entwurf „Der Andere Park“, Studio Vulkan

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

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. Zielaussagen enthalten der "Städtebaulicher Leitplan" und der "Baudichteplan" zu Traufhöhen und Grundflächenzahl.

In der Bestandsaufnahme werden die Campbell Barracks hinsichtlich ihrer Bauweise zu den Sonderformen gezählt. Sie gehören zur äußeren Stadt. Bezüglich ihrer Baustruktur sind die überbauten Flächen als Flächen mit Geschosswohnungsbauten in überwiegend geschlossener Bauweise dargestellt. Die Freiflächen des Parade- und Reitplatzes sowie des Parks an der Kommandantur sind als sonstige Grün- und Freiflächen deklariert.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzeptes sieht eine maximale Traufhöhe von 15 m entlang der Römerstraße, von 9 m bei den Mannschaftsgebäuden und 7 im Bereich der Stallungen sowie eine Grundflächenzahl von 0,31 bis 0,4 vor.

Im Städtebaulichen Leitplan ist das Plangebiet zusätzlich als militärisches Sondergebiet gekennzeichnet. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum ist Rohrbach Markt. Das an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet Bosseldorn ist Schwerpunkttraum für eine gewerbliche Bestandsentwicklung. Das Plangebiet selbst ist nicht als Maßnahmenraum definiert.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

Das aus dem Jahr 2000 stammende 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.

Die Campbell Barracks gehören zur bestehenden Siedlungsstruktur. Das Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept sieht eine Neugestaltung der Römerstraße als stadtstrukturell bedeutsame Straße beidseitig mit Baumreihen 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 stellt die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft in einem einheitlichen Instrumentarium 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.

Beim Boden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Buntsandstein. Es handelt sich um einen überwärmten Bereich. In den Plänen ist das Plangebiet als Siedlungsfläche und Bereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen dargestellt. Entlang der Römerstraße liegen hohe bis sehr hohe Schall- und Stickstoffoxidemissionen vor. Für den nördlichen Bereich wird auf hohe Nitratbelastungen des oberen Grundwassers hingewiesen. Zur Bahnlinie liegt eine gestörte Ventilation in einem klimaökologischen Wirkungsraum vor. Empfohlen wird eine großräumig bedeutsame ökologische Vernetzung mit den Stadtteilen Pfaffengrund, Weststadt, Handschuhsheim und Altstadt. Die Bebauung soll hinsichtlich der Riegelbildung und ihrer klimatischen Funktion überprüft und Bereiche für gerichtete Kaltluftströme freigehalten werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Für weitergehende Planungen oder Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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 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. Insgesamt wird bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg von 7.300 Haushalten ausgegangen.

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 des Wohnungsmarktes 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. Parallel dazu steigt aufgrund des demographischen Wandels der Bedarf an barrierefrei nutzbarem Wohnraum.

Für die Südstadt sieht die Wohnraumbedarfsanalyse ein hohes Entwicklungspotenzial mit einem überdurchschnittlichen Anstieg der Haushalte.

4.6 Wirtschaftsflächenkonzept

Das Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Heidelberg vom Dezember 2012 geht auf die Konversionsflächen mit einem eigenen Kapitel ein. Die Konversionsflächen sollen dazu beitragen, Heidelberg als innovativen und dynamischen Wirtschaftsstandort zu stärken und Flächen für eine zukunftsorientierte Entwicklung bereitzustellen. Die Entwicklung der Konversionsflächen bieten dabei in verschiedener Hinsicht auch Möglichkeiten für die Förderung der wissensintensiven Wirtschaft. Die zentrumsnahen Konversionsflächen sollten auch als Standorte für lokales Gewerbe und Handwerk entwickelt werden.

Hingewiesen wird auf die einmalige Baustruktur und Symbolik der Gebäude des Ensembles der Campbell Barracks. Mit Wissensstand aus dem Jahr 2012 wird empfohlen, einen Gewerbebereich der zweiten Generation, in dessen Umfeld Wohnnutzungen realisiert werden können bzw. dessen Unternehmensbesatz mit einem Wohnumfeld verträglich ist, zu integrieren. Parallel bietet sich die Realisierung eines eher „urbanen“ Standortes an. Konzepte zur langfristigen Befriedigung von Ansprüchen von Unternehmen oder Gründern aus dem kreativen und künstlerischen Milieu, können einbezogen werden.

4.7 Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Ergebnis der Bewertung der Nahversorgungssituation des 2012 erarbeiteten Heidelberger Nahversorgungskonzeptes ist, dass die Südstadt im kurzfristigen Bedarfsbereich nur ein sehr geringes und nur rudimentäres Angebot besitzt. Der Stadtteil Südstadt ist unterversorgt. Die Stadtteile Rohrbach und Weststadt übernehmen für die Südstadt wichtige Versorgungsfunktionen, wobei die Stadtteile Rohrbach und Südstadt ein Nahversorgungsbereich bilden. Chancen für die Ansiedlung eines funktionsfähigen und leistungsstarken Nahversorgungsangebots ergeben sich auf den Konversionsflächen der Südstadt, zumal die Konversionsflächen ein hohes Potenzial für zusätzliche Wohnungen und damit für eine Erhöhung der Bevölkerungszahl bieten. Die nahversorgungsrelevanten Interessen zur Entwicklung eines leistungsfähigen mit kompetentem Vollversorger und ergänzenden Angeboten sollen daher in den Konversionsprozess eingebracht werden. Es soll ein Standort für die Entwicklung eines Nahversorgungsschwerpunktes mit ausreichenden Flächen für einen Vollversorger, Fachgeschäften und weiteren ergänzenden Angeboten für ein Stadtteilzentrum mit integrativer Wirkung für den gesamten Stadtteil identifiziert werden. Im Bereich Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße soll ein Nahversorgungsstandort entwickelt werden, der auch die wohnortnahe Versorgung der nördlich angrenzenden Konversionsflächen mitversorgt. Vorgeschlagen wird ferner die Wiedereinführung eines Wochenmarktes.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Mark-Twain-Village Nord“ wurde planerisch die Entwicklung einer Stadtteilmitte mit einem Vollversorger und ergänzenden Angeboten vorbereitet. Die Versorgungsstruktur für die Wohnbevölkerung soll auf diesen an der Rheinstraße gelegenen Standort konzentriert werden.

4.8 Klima

Das aus dem Jahr 2015 stammende Klimagutachten der Stadt Heidelberg beschreibt (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, ÖKOPLANA) die bioklimatisch / lufthygienische Situation der Stadt Heidelberg. Diese wird wesentlich durch regionale und lokale Luftzirkulationen wie beispielsweise Hang- und Talwinde, aber auch durch flurwindartige Luftaustauschbewegungen mitbestimmt. Zu den übergeordneten Luftaustauschbereichen gehört der in der Südstadt gelegene Bergfriedhof. Wie die anderen übergeordneten Luftaustauschbereiche ist ein Erhalt dieser bioklimatischen Struktur anzustreben.

Weitergehende klimaökologische Planaussagen enthält der Anhang B – Teilflächen zum Stadtklimagutachten 2015 sowie die Klimaanalyse- und Planungshinweiskarte. Die Planungsempfehlungen beziehen sich auf bioklimatisch belastete Siedlungsbereiche (Wirkungsräume) und angrenzende entlastende, Kaltluft produzierende Flächen (Ausgleichsräume). Für den Stadtteil Südstadt werden vier unterschiedlich zu bewertende Wirkungsräume ausgewiesen.

Das Plangebiet gehört zum Wirkungsraum 4 des Stadtteils Südstadt. Zeilenhäuser und Kasernegebäude dominieren die Bebauung. Es liegt außerhalb von Hauptströmungsrichtungen der Flurwinde und Kaltluftleitbahnen.

Während der Park um die Kommandantur als Ausgleichsraum mit einer hohen Kaltluftlieferung dargestellt ist, sind die anderen Flächen im Plangebiet mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation gekennzeichnet. Im Südwesten der Teilfläche ist das Gewerbegebiet Bosseldorn außerhalb des Plangebietes mit einer Signatur einer ungünstigen bioklimatischen Situation belegt. Die Verkehrsflächen in den Campbell Barracks, zu denen auch die zahlreichen Stellplätze und der Paradeplatz zählen, sind ohne Aussage gekennzeichnet.

In den Planungshinweisen wird ausgeführt, dass die Bebauung nicht weiter verdichtet werden soll, um die weniger günstige bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern. Empfohlen wird mit kleinräumigen Maßnahmen wie Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung das Lokalklima zu verbessern. Grünflächen sollten erhalten und gegebenenfalls erweitert und durch Baumpflanzungen insbesondere an Parkplätzen und Straßen ergänzt werden.

4.9 Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet Südstadt

Für die Konversionsfläche Südstadt wurden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt und hierzu ein Bericht vorgelegt (NH | Projektstadt, Stand 01. November 2015). Die Vorbereitenden Untersuchungen haben die Aufgabe, für die Konversionsfläche die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu definieren sowie eine Beurteilungsgrundlage zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu erhalten. Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen die städtebaulichen Missstände mit Substanz- und Funktionsschwächen auf, die mit dem Funktionsverlust des Gebiets und vorhandener Defizite der Infrastrukturen bei einer zivilen Umnutzung einhergehen. Dargestellt sind Sanierungsziele und -maßnahmen sowie eine dahinterliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Empfohlen wird die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als geeignete Maßnahme um die bestehenden Missstände zu mindern beziehungsweise zu beheben. Die Kriterien zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets liegen vor.

Der Gemeinderat hat am 10. Dezember 2015 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelberg-Südstadt“ beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften und sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten finden Anwendung. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist auf 15 Jahren befristet. Die Satzung wurde am 16. Dezember 2015 rechtskräftig.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Konversionsfläche Südstadt ist nach dem Abzug der US-Armee in das Eigentum der BImA übergegangen. Mit Ausnahme Fläche für die Polizei (rund 24.500 m²) wurde das Plangebietes an die Stadt Heidelberg beziehungsweise ihrer 100%-Tochter veräußert. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 1. Januar 2016.

Im Zuge der Planungen werden Grundstücksanpassungen und -neubildungen erforderlich. Hiermit ist verbunden eine Grundstücksvergabe an die Investoren, die die Grundstücke entwickeln.

5.2 Nutzung und baulicher Bestand

Die historische Bausubstanz der Campbell Barracks stammt von der ehemaligen Großdeutschland-Kaserne, die Ende der 1930er Jahre auf einer landwirtschaftlichen Fläche nördlich von Rohrbach abseits von besiedelten Gebieten errichtet wurde. Zu den historischen Gebäuden zählen unter anderen das Torhaus, die Mannschaftsgebäude und die Exerzierhalle, die um den Paradeplatz gruppiert sind, sowie die Stallungen mit der Reithalle, ein Krankensall und die am Rande der eigentlichen Kasernenfläche liegende Kommandantur. Während im westlichen Teil der Kaserne technische Einrichtungen und Nebennutzungen untergebracht waren, diente der östliche Teil der Unterbringung der Soldaten und administrativen Zwecken.

Die Kaserne wurde 1945 von der US-Armee übernommen. Im Vordergrund stand nunmehr eine administrative Nutzung der Gebäude. Entsprechend dieser Raumanforderungen wurden die Bestandsgebäude für Büronutzungen, Versorgungs- und Serviceeinrichtungen genutzt, Anbauten vorgenommen und zweckdienliche Neubauten eingefügt. Zu den neuen größeren Gebäuden gehören das 1961 im Park errichtete „Eddy-Haus“, ein die beiden nordwestlichen Mannschaftsgebäude verbindender Mittelbau sowie nördlich davon gelegen ein Technik-/Verwaltungsgebäude mit einem Funkmast. Als letztes großes Gebäude wurde als Neubau das ehemalige Hauptquartier der NATO im Jahr 2006 fertig gestellt. Viele der von der US-Armee eingefügten Gebäude im westlichen Bereich des Plangebietes sind aufgrund bauphysikalischer und/oder brandschutztechnischer Mängel sowie abweichender Ausführungen von Arbeitsstättenrichtlinien gar nicht oder nur mit großem Aufwand nachnutzbar.

5.3 Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die mittig durch das Konversionsgebiet laufende Römerstraße hat im Gesamtnetz der Stadt die Funktion einer wichtigen Nord-Süd-Verkehrsachse, die die südlich gelegenen Stadtteile und Gemeinden mit der Heidelberger Innenstadt verbindet. 2011 lag eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 24.000 – 27.000 Fahrzeugen / Tag zwischen den Knotenpunkten Hebelstraße und Rohrbach Markt vor. Die derzeitige Bestandssituation ist ein vier-spuriger Ausbau mit breiten Fahrspuren, eine geringe Gehwegbreite mit einem fehlenden adäquaten Angebot für Radfahrer und großen Knotenpunktabstände mit wenig Ost-West-Verkehr. Der Straßenquerschnitt der Römerstraße ist auf die Belange des durchgehenden motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet. Für den nicht motorisierten Verkehr ist die Römerstraße unattraktiv und hat eine erhebliche Trennwirkung.

Neben der Römerstraße wurden die Campbell Barracks von der Sickingenstraße, der Rheinstraße und der Straße „Zum Bosseldorn“ von außen erschlossen. Nach dem 11. September 2001 hat die US-Armee die Zugänglichkeit zu den Campbell Barracks und den angrenzenden Mark-Twain-Village stark eingeschränkt. Neben kleineren Zugängen wie am Torhaus und der Feuerbachstraße wurde als neuer zentraler Eingang am westlichen Ende der Rheinstraße ein Check-Point eingerichtet. Von diesem Check-Point aus wurden intern alle Gebäude und Flächen erschlossen. Hierzu gehörte auch die Umfahrung des Paradeplatzes und die zwischen den Mannschaftsgebäuden verlaufenen Straßen.

Zur Römerstraße und der Konversion der Konversionsfläche Südstadt liegt eine verkehrliche Untersuchung vor (PTV Transport Consult GmbH, 12/2013). Um das durch die Konversionsflächen zu erwartende Verkehrsaufkommen abschätzen zu können, wurde für eine Prognose von einer bestandsorientierten Entwicklung mit zusätzlichen ca. 1.350 Einwohnern sowie ca. 1.400 Arbeitsplätzen ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitspuffers wurde ein Wert von ca. 5.400 Kfz-Fahrten/24h für die Gesamtkonversionsfläche Südstadt überschlägig ermittelt. Auf der Römerstraße beträgt der Durchgangsverkehr zwischen Sickingenstraße und Feuerbachstraße etwa 60% des Gesamtaufkommens, d.h. ca. 40 % des Verkehrs sind quell- und zielbezogen.

Mit der verkehrlichen Untersuchung wurden verschiedene Ausbauvarianten für die Römerstraße untersucht. Ziele waren zum einen die Beibehaltung der Verbindungsfunktion und die Bereitstellung einer ausreichenden Kapazität für den Kfz-Verkehr. Zum anderen sollte die im Bestand quasi anbaufreie Strecke zu einer Stadtstraße mit Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Quartiere werden, straßenbegleitende Angebote für den ruhenden Verkehr geschaffen, die Trennwirkung für Fußgänger und Radfahrer deutlich reduziert, ein adäquates Fuß- und Radweg geschaffen und ein Umfeld verträgliches Geschwindigkeitsniveau erreicht werden. Empfohlen wird ein bestandsorientierter Umbau der Römerstraße auf Basis von 4 Fahrstreifen mit einem begleitenden Maßnahmenpaket. Für die zukünftigen Entwicklungen sollen im mittel- bis langfristigen Zeithorizont Optionen offengehalten werden.

5.3.2 Rad- und Fußverkehr

Im Norden der Campbell Barracks liegt in Höhe der Mark-Twain-Straße / Bahnlinie ein Knotenpunkt mehrerer Radachsen. Über diese Radachsen sind die anderen Stadtteile in Richtung Bahnstadt durch die Kleingartenanlage „Kirchheimer Loch“ mit der Südstadt verbunden. Eine Radachse führt entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Knotenpunkt Fabrikstraße / Sickingenstraße. Entlang der Römerstraße werden im Nebennetz Radwege angeboten.

Außerhalb des Entwicklungsbandes wird der Radverkehr innerhalb der Straßenverkehrsfläche geführt.



- Hauptnetz: fahrbahnbegleitender Radweg
- Hauptnetz: asphaltierter Weg
- Hauptnetz: asphaltierter Weg
- - - Hauptnetz: 30er Mischverkehrsfläche
- · · Hauptnetz: 50er Mischverkehrsfläche
- Nebennetz: asphaltierter Weg
- Nebennetz: fahrbahnbegleitender Radweg
- Nebennetz: nicht asphaltiert
- - - Nebennetz: 30er Mischverkehrsfläche
- · · Nebennetz: 50er Mischverkehrsfläche

Abbildung 9: GTIS Stadt Heidelberg, Radverkehrsnetz Heidelberg, Stand 08/2016

Durch das Plangebiet führen keine öffentlich nutzbaren Fußwege. Fußgänger konnten die Kaserne alleinig über die Check-Points betreten und verlassen (siehe auch Kapitel 5.3.1). Fußwege, teilweise in Kombination mit Radwegen gibt es außerhalb des Kasernengeländes an den Erschließungsstraßen.

5.3.3 Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV)

Das Konversionsgebiet Südstadt ist derzeit über verschiedene Buslinien und die über die Rohrbacher Straße verlaufenden Straßenbahnlinien erschlossen (siehe Abbildung 10). Die Linien sind überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgelegt. Die Buslinien 28 und 29 fahren zu Normalverkehrszeiten an Werktagen im 20-Minuten-Takt. Die Straßenbahnlinien 23 und 24 verkehren zu Normalverkehrszeiten an Werktagen im 10-Minuten-Takt. An Sonntagen im 20- bzw. 30-Minutentakt. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist rund 350 Meter vom Torhausplatz entfernt.



Abbildung 10: VRN, Auszug Stadtlinienplan Heidelberg, Stand 08/2016

5.3.4 Stellplätze

Die US-Armee hat im Laufe der Zeit eine Vielzahl der Freiflächen zu großflächigen Stellplatzanlagen umgebaut. Die meisten Stellplatzanlagen sind im westlichen Bereich des Plangebietes zu finden. Aber auch Freiflächen zwischen den Mannschaftsgebäuden und vor dem Torhaus wurden umfangreich zu Stellplatzanlagen umgewandelt. Ferner wurden Stellplätze an den Erschließungsstraßen angelegt.

5.4 Freiflächen

Ursprünglich wurden die Größe und Umfang der Freiflächen und die Gebäudeabstände von luftschutztaktischen Belangen und hygienischen Vorstellungen bestimmt. Durch die Anlage von Stellplatzflächen durch die US-Armee auf den Freiflächen sind in den Campbell Barracks mit Ausnahme des Paradeplatzes und des Parks an der Kommandantur nur wenig größere zusammenhängende Freiflächen verblieben (siehe Abbildung 11). Restflächen sind im östlichen Bereich in einem größeren Umfang vorhanden als im Westen des Plangebietes. Im westlichen Bereich handelt es sich überwiegend um Abstandsgrünflächen zu den Gebäuden.



Abbildung 11: Quelle: Ausschnitt Vorbereitende Untersuchung Südstadt, Oberflächen

5.5 Ver- und Entsorgung

Die US- Armee hatte für ihre Liegenschaften relativ eigenständige Ver- und Entsorgungsnetze betrieben. Eine unmittelbare zivile Nachnutzung der technischen Infrastruktur in der Gesamtheit ist nicht überall möglich. Zumindest für Teile der technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist eine Sanierung, Ergänzung bzw. Neuanlage notwendig. Im Bereich des Entwicklungsbandes werden die Flächen insgesamt neu geordnet und die Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt. Mit diesem Bebauungsplan werden die Versorgungserfordernisse in die Planungen eingestellt.

5.5.1 Strom

Die Stromversorgung der Liegenschaften der US-Armee beruhte auf ein 6 kV-Netz mit zahlreichen Transformatoren. Dieses entspricht jedoch nicht dem heutigen 20 kV-Standard des städtischen Netzes. Mit den Planungen wird ein 20 kV-Netz neu aufgebaut. Einige Transformatorstandorte können weiter genutzt werden, einige werden aufgegeben und es sind neue festzulegen. Insgesamt wird die Anzahl der Transformatorstandorte reduziert werden. In der Regel liegen Stromleitungen unterhalb öffentlicher Fußwege. Stromleitungen auf privaten Flächen, die bisher nicht dinglich gesichert wurden und bei denen es sich nicht um Hausanschlüsse handelt, werden mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Hingewiesen wird zudem auf die Beachtung der Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg.

5.5.2 Fernwärme

Das Plangebiet wurde über ein Sekundärnetz mit Fernwärme mit einem Hauptübergabepunkt am Torhaus versorgt. Das Sekundärnetz soll in das bestehende Primär-Fernwärmenetz integriert werden. Verbunden ist damit eine Neukonzeptionierung des Netzes. Mit der Satzungsänderung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg vom 10. Dezember 2015 (Fernwärmesatzung) gehören die Konversionsflächen zum Anschlussbereich, für die ein Anschluss- und Benutzungszwang gilt. Eine Nutzung von Solarenergie zur Wärmeversorgung ist zulässig und gewünscht.

Für neu zu verlegende Fernwärmeleitungen auf privaten Flächen, die bisher nicht dinglich gesichert wurden, werden mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird zudem auf die Beachtung der Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg hingewiesen.

5.5.3 Wasser

Die Wasserversorgungsleitungen der US-Armee wurden in Teilen geprüft und aufgrund ihres Zustands und ihrer Lage als nicht weiter verwendbar eingestuft. Daher erfolgt eine komplette Neuerschließung des Plangebiets unter Einbeziehung der im Umfeld vorhandenen und schon bisher betriebenen Wasserversorgungsleitungen. Die Leitungsverlegung soll unter öffentlichen Flächen erfolgen. Sofern dieser Raum nicht ausreicht, werden mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen einschließlich Schutzabstände auf privaten Flächen im Bebauungsplan festgesetzt, die anschließend dinglich zu sichern sind. Es wird zudem auf die Beachtung der Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg hingewiesen.

5.5.4 Abwasser

Das Entwässerungssystem des bestehenden Kanalnetzes in den Campbell Barracks besteht aus einem Mischsystem mit 3 Rückhalteräumen in Form von Staukanälen, die die Einleitmengen in das städtische Kanalnetz begrenzen. Der für die Auslegung der Kanäle und Rückhalteeinrichtungen angesetzte Befestigungsgrad beträgt im Mittel 70 -75 %. Das Speichervolumen der Staukanäle beträgt insgesamt rund 880 m³. Das Kanalnetz weist einen circa 2-3 jährlichen Entwässerungskomfort auf. Dies entspricht der Mindestleistungsfähigkeit für bestehende Kanalnetze sowie den Anforderungen der Stadt Heidelberg.

Für die Kanalnetzberechnung wurde das Einzugsgebiet der Campbell Barracks mit einem geschätzten Befestigungsgrad von ca. 70 -80% berücksichtigt. In der vorhandenen Entwässerungssituation wurden 2 (RRB 801 und RRB 802) der 3 Rückhalteräume in der aktuellen Kanalnetzberechnung der Stadt Heidelberg abgebildet.

Im Zuge der Konversion wird eine Reduzierung der abflusswirksamen Flächen erwartet, was zu einer Erhöhung der Entwässerungssicherheit führen kann.

Die gedrosselten Abflüsse aus den Staukanälen führen aufgrund der Rückhaltung und zeitlich verzögerten Ableitung der Abflüsse zu einer hydraulischen Entlastung der städtischen Kanalisation bei Starkregenereignissen.

Für die Konversionsfläche Südstadt wird ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Es soll die Realisierbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von aktuellen technischen und administrativen Randbedingungen nachzuweisen. Alternativ zu der herkömmlichen Regenwasserableitung und -behandlung sollen in diesem Konzept vorrangig die Möglichkeiten zur Nutzung, Verdunstung und Versickerung von Regenwasser im Planungsgebiet aufgezeigt werden. Die Auswahl geeigneter Elemente zur Regenwasserbewirtschaftung und

zur Versickerung von Regenwasser basiert auf der Analyse und Auswertung der durchgeführten Versickerungsversuche und Bodenuntersuchungen sowie der sonstigen örtlichen Verhältnisse. Es werden Bewirtschaftungselemente beschrieben, deren Einsatzmöglichkeiten unter den spezifischen Randbedingungen dargestellt und überschlägig die hierfür benötigten Flächen abgeschätzt. Das Regenwasserkonzept befindet sich derzeit in der Abstimmung.

5.5.5 Straßen

Um Erkenntnisse über den Zustand und die Tragfähigkeit der Bestandsstraßen zu erhalten, wurden im Herbst 2015 Tragfähigkeitsmessungen durchgeführt. Für die im Plangebiet liegenden Straßen wurde kein genereller Verstärkungsbedarf gesehen. Hingewiesen wird auf lokale Schwachstellen, flächendeckende Flickstellen und Risse. Es sind zu gegebenen Zeiten Verschleißschichterenerungen durchzuführen. Bei Stellen mit Rissbildungen sollte nach dem Fräsen kontrolliert werden, ob lokal noch tiefer saniert werden muss. Für die Straßen im Plangebiet wurden Restnutzdauerzeiten von mehr als 14 Jahren prognostiziert.

5.5.6 Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Zur Anbindung von Gebäuden an die Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Vor Straßenbaumaßnahmen wird gebeten, frühzeitig Absprachen vorzunehmen, um einen koordinierten Bauablauf zu gewährleisten.

Bezüglich der Bestandsleitungen wird davon ausgegangen, dass der jeweilige Betreiber die Verlegung ausreichend abgesichert hat. Sofern neue Leitungen geplant sind, können diese mit einem einzutragenden Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt werden, auf Basis dessen dann das weitergehende Nutzungsrecht mit dem jeweiligen Flächeneigentümer zu vereinbaren sind.

5.5.7 Nachrichtenkabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Im Südwesten außerhalb des Plangebietes verläuft ein Kabel zu einer Relaisstation. Das Kabel ist im Grundbuch für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gesichert und darf einschließlich eines Schutzstreifens nicht überbaut oder bepflanzt werden. Es wird im GEE 1.3 durch ein Leitungsrecht gesichert.

5.6 Denkmalschutz

5.6.1 Bauliches Kulturdenkmal

Die Campbell Barracks sind aus der ehemaligen Großdeutschlandkaserne hervorgegangen. Sie ist bauliches Zeugnis der Remilitarisierung der Rheinebene durch die Nationalsozialisten. Sie dokumentiert in exemplarischer Weise eine Wehrmachtskaserne der Infanterie den Vorstellungen der NS-Heeresverwaltung nach 1935. Die Organisation und die Anordnung werden von funktionalen, hygienischen und luftschutztaktischen Überlegungen bestimmt. Die amerikanischen Streitkräfte übernahmen 1945 das Kasernengelände und nutzten die in „Campbell Barracks“ umbenannte Kaserne bis 2013. Auf dem Höhepunkt des Kalten Krieges waren die bedeutendsten Institutionen in Europa in Heidelberg gebündelt. Die Campbell Barracks erinnern an die nachhaltige Präsenz der USA in Europa und die Verankerung der Bundesrepublik Deutschland und der NATO.

Die Campbell Barracks wurden von der zuständigen Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg

eingeschätzt. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Hierzu zählen neben den in der Abbildung 10 rot unterlegten Gebäuden die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, der ältere Baumbestand, der Paradeplatz mit dem Namensmonument und dem Fahnenplatz sowie die historische Einfriedung an der Römerstraße. Mit Ausnahme des als Black-Box konzipierten Gebäudes 12M der US-Armee handelt es sich um die historischen Gebäude der ehemaligen „Großdeutschlandkaserne“.

Im Bebauungsplan wird nachrichtlich eine entsprechende Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gesamtanlage und ihre Gebäude aufgenommen.

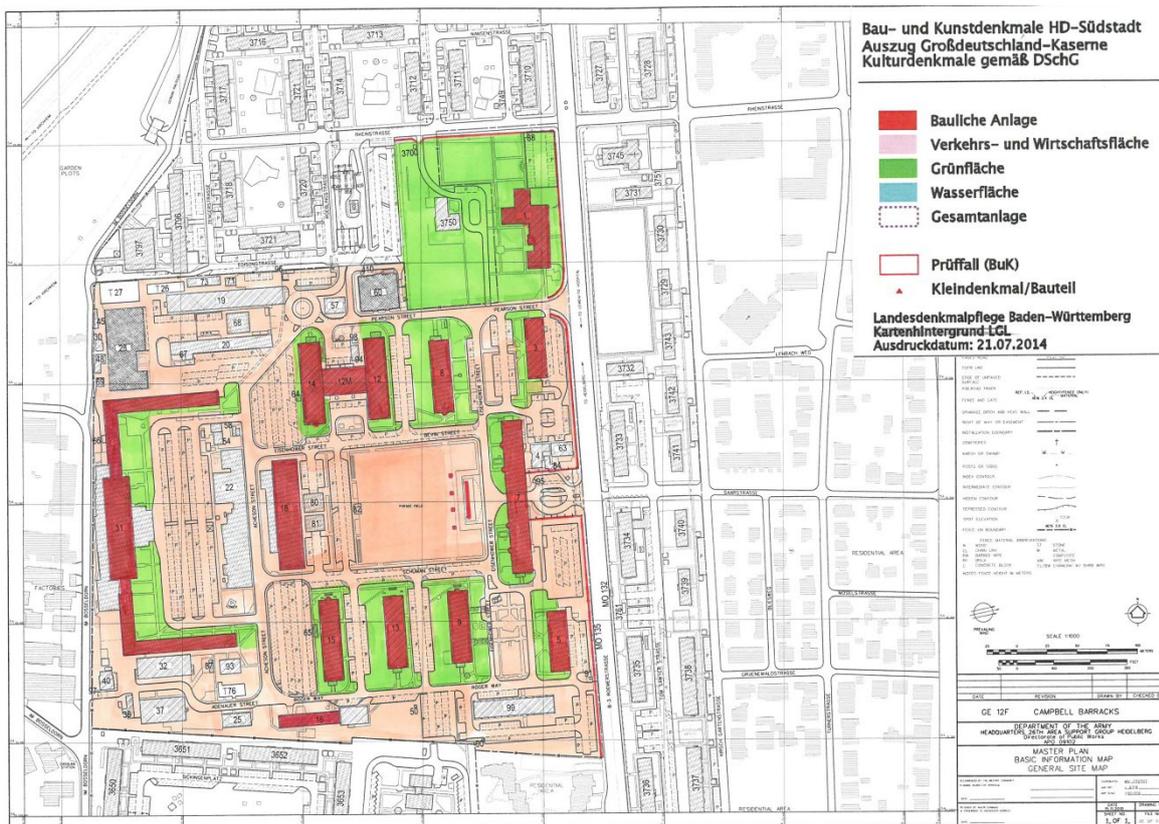


Abbildung 10: Kulturdenkmale Campbell Barracks



Abbildung 12: Exerzierhalle Westseite mit Anbauten



Abbildung 13: Exerzierhalle Ostseite mit vorgestellten Gebäuden



Abbildung 14: Exerzierhalle innen



Abbildung 15: : Exerzierhalle innen

5.6.2 Diskussion Exerzierhalle

Die zum Bauprogramm der Großdeutschlandkaserne gehörende rund 91 Meter lange Exerzierhalle (Gebäude 18) schloss ursprünglich den bis an die Halle reichenden Exerzierplatz an der Westseite ab. Es handelte sich um einen Funktionsbau. Der rund 20 Meter tiefe stützfreie Innenraum wird von einer offenen Holzfachwerkkonstruktion aus Dreiecksbindern überspannt. Es handelt sich hierbei um eine für die 1930er Jahre gebräuchliche Konstruktionsweise für kleine bis mittlere Spannweiten. Die Fassade zum Platz war ursprünglich fast vollständig verglast. Während der untere Teil geöffnet werden konnte, war der obere Teil mit Drahtglas versehen.

Die Exerzierhalle wurde von der US-Armee sukzessive für unterschiedliche sportliche Aktivitäten untergliedert. Nass- und Umkleieräume wurden eingebaut und weitere Anbauten vorgenommen. Die Glasflächen zum Paradeplatz wurden dabei in den 1960er Jahren mit Steinen vermauert und im oberen Teil Industrieglas eingebaut. In die Holzfachwerkkonstruktion des Daches wurden Lüftungseinrichtungen für die Sportanlagen eingehängt (siehe Abbildung 14 / Abbildung 15).

Für die westlich des Paradeplatzes liegenden Flächen und Gebäude der Campbell Barracks wurde ein Vergabeverfahren im Rahmen eines wettbewerblichen Dialoges durchgeführt. Aufgabe der beteiligten Inverstoren war es, jeweils eine Variante mit und eine ohne den Erhalt der Exerzierhalle unter Beachtung ihrer denkmalrechtlichen Bedeutung zu planen. Die Exerzierhalle sollte als bestehendes Denkmal in die Neuplanung integriert werden. Das Denkmalswertgutachten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne mit Stand vom 22. Juli 2014 war Anlage der Aufgabenstellung zum wettbewerblichen Dialog. Die Investoren sollten zudem angeben, welche Variante ihre Vorzugsvariante ist.

Alle in der Dialogphase beteiligten Investoren haben sich mit ihrer zuletzt vorgelegten Vorzugsvariante für einen Abriss der Exerzierhalle und eine Neubebauung der Fläche ausgesprochen. Während ein Investor bei einem Erhalt der Exerzierhalle diese von Anbauten freigestellt und mit einem nicht weiter spezifizierten Gewerbe belegt, soll die Exerzierhalle bei den anderen Investoren bis zu fünfgeschossig hohe neue Anbauten erhalten. Die Halle soll

hierbei nicht weiter definiert als Wirtschaftsfläche, als Sporthalle, als Bewegungseinrichtungen oder als Kindertagesstätte genutzt werden. Bei den Anbau-Varianten wäre die Exerzierhalle zumindest auf der einen Längsseite nicht mehr wahrnehmbar, in einem Entwurf wäre sie vollkommen zwischen neuen Gebäuden eingestellt.

Betont wird von allen Investoren, den Paradeplatz gegenüber dem Torhausgebäude hier städtebaulich mit einer kräftigen Bebauung zu betonen und abzuschließen. Die bestehende Exerzierhalle kann dieses mit der geringen Firsthöhe nicht leisten. In der Vorzugsvariante mit einem Abriss der Exerzierhalle wird daher auf der Ostseite der Exerzierhalle im Durchschnitt eine viergeschossige Bebauung vorgesetzt. Aus der Dialogphase ergab sich einhellig die Auffassung der Wettbewerbsteilnehmer, dass ein Erhalt der Exerzierhalle wirtschaftlich nicht tragfähig erscheint und geeignete Nutzung für die Halle zu finden.

Die Exerzierhalle ist jeweils in ihrer Funktion im Zusammenhang mit dem Paradeplatz zu sehen. Seine ihm zugedachte militärische als Funktion zum Exerzieren wird der Paradeplatz bei der zivilen Nachnutzung nicht mehr erfüllen müssen. Der funktionale Zusammenhang zwischen der Exerzierhalle und dem Paradeplatz ist durch die zwei vor der Exerzierhalle stehenden in Schlichtbauweise errichteten Sporthallen, der Baumreihe und dem Tribünenbau nicht mehr unmittelbar erkennbar. Seine ursprüngliche Größe von 150x110 m wurde zuletzt 1987 von der US-Armee bei der Neugestaltung auf eine Größe von 105x93 m reduziert, wobei der Platz mit einer einreihigen Baumreihe von der Umfahrung und den Stellplätzen abgegrenzt wurde. Zudem wurde am östlichen Ende vor dem Torhausgebäude das Namensmonument zu Ehren Campbells mit dem Hauptfahnenplatz errichtet.

Aufgrund der Größe des Exerzierplatzes sind öffentlichkeitswirksamen Nutzungen am Rande des Platzes äußerst sinnvoll und wünschenswert, damit von den Rändern Impulse für die Nutzung des Platzes ausgehen. Die zum Paradeplatz ausgerichteten Kopfbauten der ehemaligen Mannschaftsgebäude eignen sich wenig und das Torhausgebäude nur eingeschränkt für die Aufnahme solcher auf den Paradeplatz ausstrahlenden Nutzungen, da zwischen dem Paradeplatz und den Gebäuden notwendige Erschließungsflächen liegen. Allein an der Westseite des Paradeplatzes lässt sich durch einen Neubau eine bauliche Nutzung etablieren, die unmittelbar auf den Paradeplatz ausstrahlt. Dieses kann jedoch nicht durch die Exerzierhalle geleistet werden, da der Abstand von der Exerzierhalle bis zum Paradeplatz mehr als 40 m beträgt. Die US-Armee hatten auf dieser Fläche Stellplatzanlagen und Nebengebäude errichtet. Zudem eignet sich die Exerzierhalle aufgrund ihrer Struktur nicht für eine hochwertige Nutzung. Sollte sie für eine solche ertüchtigt werden, müsste, wenn überhaupt möglich, baulich sehr stark in die Substanz eingegriffen werden. Die Substanz ist für einen solchen Umbau wenig geeignet. Für die zivile Nachnutzung der zum Paradeplatz ausgerichteten Gebäude ist es von hoher städtebaulicher Dringlichkeit, die nach wie vor große Fläche des Paradeplatzes von den Seiten aus zu bespielen. Eine Neubebauung der Exerzierhallenfläche nimmt dabei eine Schlüsselstellung ein, damit hier auf dem zentralen Platz der Campbell Barracks keine leere Freifläche ohne Inhalt verbleibt sondern lebendiges, ziviles Leben einziehen kann.

Auch zeigen die Wettbewerbsbeiträge, dass ein Erhalt der Exerzierhalle dem Ziel, ein städtebaulich starkes Entwicklungsband zu betonen, entgegensteht. Für mehrere Investoren ist das Baufeld mit der Exerzierhalle die zentrale Fläche, um hier bei einem gleichzeitigen Erhalt des Paradeplatzes einen besonderen Impuls für die zivile Nachnutzung der Campbell Barracks zu setzen. Die zwischen Parade- und Reitplatz liegende Fläche wird als „Funktionskern“, „städtebaulich zentraler Bereich, bauliche Mitte“, „Herz des Quartiers“ und „Bindeglied zwischen Parade- und Reitplatz“ bezeichnet.

Zwischen dem Parade- zum Reitplatz soll eine Fußwegeverbindung eingerichtet werden, um zwischen den westlichen und östlichen Teil der Campbell Barracks eine bessere Durchlässigkeit zu gewährleisten. Dieses wäre bei einem Erhalt der Exerzierhalle kaum möglich, ohne diese in ihrer Substanz in Frage zu stellen. Durch eine Neubebauung ergibt sich die Möglichkeit, auch dem Reitplatz auf der westlichen Seite eine bisher fehlende und angemessene stadträumliche Fassung zu geben und gleichzeitig einen visuell-räumlichen Bezug zwischen Torhausgebäude im Osten und zukünftigem Kreativzentrum im Westen zu schaffen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 14.06.2017 keine Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung vorgebracht, die eine Neubebauung der Fläche der Exerzierhalle vorsieht. Vorgeschlagen wird, die historische Grenze der ehemaligen Kasernenfläche im Süden des Plangebietes über die Neubaufäche des Sondergebietes der Polizei beizubehalten.

5.6.3 Archäologisches Kulturdenkmal

Im Plangebiet befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit, die seit 1901 bekannt ist. Es handelt sich um rund 40 jungsteinzeitliche Siedlungsgruben mit einem umfangreichen, in die Bandkeramik (circa 5500-5000 v. Ch.) datierenden Material. Nachfolgende und durch Baumaßnahmen verursachte archäologische Maßnahmen der Jahre 1914, 1937, 1984 und 1985 ergaben eine Verdichtung der Befundverbreitung. Einzelne Funde datieren in die Latène- und Römerzeit, ohne dass ein eindeutiger Siedlungszusammenhang bekannt ist (vergleiche Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2011). Mit weiteren Befunden und Funden ist im Bereich der gesamten Fläche der Campbell Barracks, der Fläche der Bebauung Sickingenplatz sowie im südlichen Teilabschnitt von Mark Twain Village Ost zu rechnen. Die Siedlung ist als Listendenkmal 3 (Südstadt) nach § 2 DSchG unter Schutz gestellt. Alle Bodeneingriffe in dem genannten Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die Abteilung Archäologie und Denkmalschutz des Kurpfälzischen Museums weist darauf hin, dass dort, wo sich Baufenster auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstrecken, mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen ist. Vor Baubeginn ist eine 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. Zur Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauträger und Denkmalschutzbehörde notwendig. Die Durchführung einer archäologischen Flächengrabung bedarf einer mehrmonatigen Vorlaufzeit. Erst nach erfolgter Ausgrabung kann eine Baufreigabe erteilt werden.

Die antike Trassenführung der Römerstraße entspricht nach Aussage des Kurpfälzischen Museums der heutigen Bundesstraße 3 und liegt unter der modernen Römerstraße. Bei Untersuchungen 1910 wurde die Breite der mit Neckarkies geschotterten Straße mit etwa 3 m festgestellt. Inwieweit die antike Straße durch moderne Leitungsarbeiten gestört oder gar zerstört ist, ist nicht bekannt. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle und nach Anweisung einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum Heidelberg ist mindestens 10 Werkzeuge zuvor schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten, um diesen baubegleitend zu überwachen. Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zur archäologischen Dokumentation der Befunde und

zum Bergen der Funde eingeräumt werden. Die Kosten dieser Dokumentation gehen zu Lasten des Bauherrn.

5.7 Altlasten, Kampfmittel und vorhandene Auffüllflächen

5.7.1 Altlasten

Im Zuge des Besitzübergangs von der Bundesimmobilienanstalt an die Stadt Heidelberg und ihre Partner wurden vorab sondierende Untersuchungen durchgeführt (Phase I Untersuchungen). Erfasst wurden kontaminationsverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Grundwasserverunreinigungen und Altlasten. Die Ergebnisse wurden hinsichtlich der Notwendigkeit weiterer Maßnahmen und Untersuchungsbedarf bewertet. Anschließend wurden weitergehende Untersuchungen in Form einer orientierenden Erkundung und abfalltechnischer Untersuchung (Phase II a, IBL Umwelt- und Biotechnik 2016) durchgeführt.

Insgesamt sind 7 Kontaminationsverdachtsflächen verblieben. Bei 6 Flächen stellt die Kontamination zum gegenwärtigen Zeitpunkt und für die gegenwärtige Nutzung keine Gefahr dar. Es handelt sich um Flächen, die südlich und nördlich der Stallungen liegen, dem Paradeplatz sowie östlich des Torhauses. Mit Ausnahme des Paradeplatzes konnte der Altlastenverdacht bei den untersuchten Teilflächen nicht bestätigt werden.

Beim Paradeplatz wurden bei Arsen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden/Mensch für Park-/Freizeitanlagen (120 mg/kg) und Industrie/Gewerbe (140 mg/kg) um mehr als das doppelte überschritten. Nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung handelt es sich hier um eine schädliche Bodenveränderung. Bei der gegenwärtigen Planung des Paradeplatzes als Freizeit-, Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche ist im Bebauungsplan die Fläche entsprechend zu kennzeichnen und es sind Sanierungsmaßnahmen in Form eines Bodenaustausches erforderlich. Der Paradeplatz in das Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg aufgenommen.

5.7.2 Kampfmittel

Für die Konversionsfläche Südstadt wurde im November 2013 das Ergebnis einer historisch-genetischen Kurzrekonstruktion zum Kampfmittelverdacht vorgelegt. Erfasst wurden Hinweise auf einen Verdacht von Boden und Grundwasserkontaminationen. Das Plangebiet wurde nicht bombardiert. Die Fläche einer Flakstellung westlich der Kommandantur wurde teilweise durch das Eddy-House überbaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die damit verbundene eventuelle Verfüllung mit dem Bau des Hauses ausgehoben und entsorgt wurden. Aus der militärischen Nutzung der „Großdeutschland-Kaserne“ als Truppenunterkunft lässt sich kein Kampfmittelverdacht ableiten.

5.7.3 Vorhandene Auffüllflächen

Eine Fläche im Süden des Plangebietes wurde nach dem Kriegsende verfüllt und später mit einem Kindergarten der US-Armee bebaut. Die Fläche wurde vertiefend untersucht, um die Untergrundverhältnisse baugewissens- und gründungstechnisch zu untersuchen und abfallrechtliche Kenntnisse für die Entsorgung von möglichen anfallenden Bodenaushub zu bekommen (Hagelauer und Scheuerer, Geo- und abfalltechnisches Gutachten, HSG15.01002.0 – 2015).

Grubenverfüllungen weisen aufgrund uneinheitlicher Zusammensetzung unterschiedliche Trag- und Verformungsfähigkeiten der Schichten auf, die zwischen gering bis gut tragfähig schwanken können. Zur Planung und Bauausführung macht das Gutachten Aussagen zu

Abdichtung der Untergeschosse, zur Baugrube und zum Verbau, zum Verfüllen von Arbeitsräumen und gibt weitere geotechnische und baubetriebliche Hinweise).

Neben der speziellen Untersuchung der Fläche des ehemaligen Kindergartens der US-Armee erfolgte eine orientierende abfallrechtliche Untersuchung der Campbell Barracks, um eine Grundlagen zu möglichen entsorgungsrechtlichen Mehrkosten zu erhalten (IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks, Entwurf 27.10.2016). Diese Kiesgrube wird ebenfalls im Bodenschutz- und Altlastenkataster und der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt.

Im Bereich der Campbell Barracks wurde bei fast bei allen Sondierungen eine Auffüllschicht angetroffen wurde. In dieser Auffüllschicht wurden zum Teil hohe Konzentrationen an den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, bis 112,5 mg/kg) in den untersuchten Mischproben ermittelt. Aufgrund der heutigen Nutzung und der bisher bekannten zukünftigen Nutzung werden diese Bodenbelastungen nicht als altlastenrelevant eingestuft, da keine Gefährdung der Schutzgüter Boden/Mensch und Boden/Grundwasser besteht. Nutzungsänderungen zum Beispiel in Kinderspielflächen können eine andere Bewertung zur Folge haben.

Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit den hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. So sind bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.

Eine Versickerung von Niederschlagwasser in zentralen Anlagen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube ist nicht möglich.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche der Campbell Barracks unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster geführt. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

6 Städtebauliche Planungskonzeption

6.1 Städtebauliche Konzeption

Der vom Gemeinderat im Frühjahr 2014 beschlossene Masterplan stellt konzeptionell die Grundlage der Planungen für die Campbell Barracks dar. Der Masterplan definiert die Zielaussagen der zukünftigen Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Mit diesem wird das Nutzungskonzept fortgeschrieben. Der Masterplan beinhaltet Pläne, die Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie Denkmalschutz, Nutzungsverteilung, Erschließung, Freiraum sowie Stadtidentität und Gestaltung enthalten.

Stadtbildprägend und strukturgebend für die städtebauliche Konzeption sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (siehe auch Kapitel 5.6.1). Parallel zur Römerstraße soll in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Paradeplatz und den Stallungen ein sogenanntes Entwicklungsband etabliert werden. Das Entwicklungsband soll eine wichtige Erschließungsfunktion für die Campbell Barracks erfüllen und Busverkehre aufnehmen. Der Straßenraum

soll mit straßenbegleitendem Grün so gestaltet sein, dass er auch Aufenthaltsqualitäten erhält. Von den am Entwicklungsband liegenden mehrgeschossigen Gebäuden und Freiflächen sollen weitergehende Impulse auf das Gebiet ausstrahlen sollen. Die bisherigen Freiflächen werden hierfür neu strukturiert und zu Teilen bebaut. Die Flächen westlich des Entwicklungsbandes wurden dabei als reine Wirtschaftsflächen und die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil definiert. Gestaltungsschwerpunkte im Masterplan sind der Paradeplatz und der Park mit der Kommandantur. Der Paradeplatz soll einen urbanen Charakter aufweisen, als Treff- und Kommunikationspunkt gestaltet und mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion ausgestattet sein sowie für Veranstaltungen genutzt werden. Der Park mit der Kommandantur soll für die Südstadt ein Freiraum mit stadtteilverbindender und Erholungsfunktion sein und in zentraler Lage zum Kristallisationspunkt für vielfältige Aktivitäten werden. In die Kommandantur und den Stallungen sollen Kultureinrichtungen einziehen.

Neben der konzeptionellen Einbindung der Nachnutzungsinteressenten für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude fließt das Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung zu den westlichen Flächen der Campbell Barracks in die Planungen ein. Vorgesehen sind Neubauten mit einer Gesamtfläche von 42.000 Quadratmetern sowie die Sanierung von vier Bestandsgebäuden mit 23.000 Quadratmetern Nutzfläche. Es sollen verschiedene Gewerbeflächen und rund 200 Wohneinheiten entstehen. Der Investor sieht als Herzstück des Entwurfs zwei sogenannte Vitalquartiere westlich des Paradeplatzes vor. Auf dem Reitplatz vor den ehemaligen Stallungen sollen zwei quadratische Neubauten entstehen. Im Norden ist eine Quartiersgarage und ein vorgelagertes Gebäude vorgesehen.



Abbildung 16: Lageplan zum wettbewerblichen Dialog, Entwurf BPD

Aufgenommen werden auch die Planungen der Polizei, die drei im Südwesten gelegenen Bestandsgebäude nachnutzen und optional eine bauliche Erweiterung auf einer Freifläche an diesen Standort plant.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Planungskonzeption.

6.2 Nutzungen

Mit dem Masterplan steht das Grundgerüst für die Nutzungen im Plangebiet fest. Westlich des Entwicklungsbandes sieht der Masterplan Wirtschaftsflächen vor. Neben Gewerbeflächen nördlich und südlich der Stallungen gehören hierzu auch die Veranstaltungsstätte Karlstorbahnhof und die Kreativwirtschaft. Die überwiegend von der US-Armee errichteten Gebäude nördlich und südlich der Stallungen sollen abgerissen, das Gelände neu erschlossen und mit Gewerbebauten und einem Parkhaus bebaut werden. In die ehemalige Doppelreithalle soll ergänzt um Teile der angrenzenden Stallungen durch die Kultureinrichtung des Karlstorbahnhofes nachgenutzt werden, der bisher in der Altstadt untergebracht war. Die US-Armee hatte die Doppelreithalle zu einer Kantine mit Veranstaltungsräumen umgebaut. Die Stallungen, die von der US-Armee zu Büro Zwecken und einer Poststelle umgebaut wurden, sollen für eine Nachnutzung durch die Kreativwirtschaft aktiviert werden. Der ehemalige Reitplatz, den die US-Armee als große Stellplatzfläche asphaltiert hat, soll auf der Nord- und Südseite mit jeweils einem Gebäude bebaut werden, so dass zwischen dem Karlstorbahnhof und dem Entwicklungsband ein neuer städtisch geprägter Platz baulich gefasst wird.

Die östlich am Entwicklungsband liegenden Flächen sollen mit Wohn- und Geschäftshäusern neu bebaut werden. Während in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen einziehen sollen, sollen in den oberen Geschossen vornehmlich Wohnnutzungen untergebracht werden. Hierbei soll die ehemalige Exerzierhalle abgebrochen und die Fläche bis zum Rand des zu erhaltende Paradeplatzes bebaut werden.

Die durch einen Mittelbau verbundenen nordwestlichen Mannschaftsgebäude sollen gemäß dem Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges für die Nutzung als Boardinghaus und die Aufnahme von Mikroappartements umgebaut werden. Der fensterlose Mittelbau selbst soll als Lagerhaus genutzt werden. Den Mittelbau hatte die US-Armee als „Black Box“ konzipiert. Hier war zeitweise der „War-Room“ untergebracht.

Das nordöstliche Mannschaftsgebäude, das nördliche Wirtschaftsgebäude und das Torhausgebäude sollen mit Stand der Auslegung der Planunterlagen durch eine staatlich zugelassene Hochschule in privater Trägerschaft, die praxisbegleitende Studiengänge anbietet, nachgenutzt werden, die in den Tätigkeitsbereichen Gesundheits- und Sozialsystem aus- und weiterbildet. Flächen, die zum Start noch nicht belegt werden, sollen vermietet werden. Geplant ist, das nordöstliche Mannschaftsgebäude soll nunmehr als Studentenwohnheim und Wohnheim für Lehrende dienen. Im Wirtschaftsgebäude soll im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte untergebracht werden und die oberen Geschosse mit Büroflächen belegt werden. Im Torhaus-

Die Nutzungen sind mit den eingeschränkten Gewerbegebieten, den Misch- und Sondergebieten so angeordnet, dass dem planerischen Trennungsgebot entsprochen wird.

6.3 Baulandmanagement – wohnungspolitische Handlungsvorgaben

Für die Flächen östlich des Entwicklungsbandes sind die wohnungspolitischen Handlungsvorgaben des Baulandmanagements einzuhalten. Im Masterplan sind sie als Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil festgelegt. Mit dem Baulandmanagement der Stadt Heidelberg werden Planungsbegünstigte verursachergerecht an den Kosten der Baulandentwicklung für technische und soziale Infrastruktur beteiligt. Mit dem Baulandmanagement sollen mindestens 20% der neu geschaffenen Wohnflächen besonders für Schwellenhaushalte bezahlbar gemacht. Erreicht werden soll eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur.

Nach derzeitigen Stand müssen 20 % des neu geschaffenen Wohnraums zu max. 8,40 €/qm vermietet werden. Hierfür besteht eine 10-jährige Bindungsfrist. Diese Vorgaben sind durch Dienstbarkeit im Grundbuch abzusichern. Das Baulandmanagement bezieht sich im Plangebiet ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht in den am Entwicklungsband gelegenen Mischgebieten. Die wohnungspolitischen Handlungsvorgaben werden hier über eine vertragliche Regelung mit dem Investor abgesichert. Die im Vertrag geregelte Bezugsgröße für die gebundenen Wohnungen entspricht der aktuellen Regelung des Baulandmanagements. Ausgenommen vom Baulandmanagement sind Sonderwohnformen wie beispielsweise studentisches Wohnen, Hotelnutzung oder Heimunterbringung.

6.4 Verkehrs- und Parkierungskonzept

Für die zivile Nutzung der ehemaligen Kasernenflächen soll das Gebiet für den Individualverkehr geöffnet und wieder an die umgebenden Erschließungsstraßen angeschlossen werden. Die Erschließung soll die Belange aller Verkehrsteilnehmer gleichermaßen und funktional berücksichtigen. Neben der Römerstraße mit der ins Kasernengebiet abgehenden Eleonore-Sterling-Straße gehören hierzu die Sickingenstraße im Süden, die Straße „Im Bosseldorn“ im Westen sowie die Rheinstraße im Norden. Durch eine Erweiterung des Knotens Emil-Gumbel-Straße / Römerstraße zum Vollknoten mit allseitigen Abbiegebeziehungen wird die Rheinstraße deutlich entlastet und vor allem dem Schwerlastverkehr vom und zum Bosseldorn eine zusätzliche Zufahrt bereitgestellt. Von der Rheinstraße abgehend können über die John-Zenger- und Roebliingstraße das Plangebiet im Nordwesten wieder an das Straßennetz angebunden werden. Neu hinzukommen soll eine in Nord-Süd-Richtung durchgehend verlaufende Verbindungstraße von der John-Zenger-Straße bis zur Sickingenstraße, in der auch der Busverkehr geführt wird und die eine Radwegachse aufnehmen soll. Über diese neue Verbindung sollen nördlich und südlich an den Stallungen vorbeiführend das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ angebunden werden. Für dieses Netz soll eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und angeordnet werden. Im Rahmen des Wettbewerbs „Grünes Band des Wissens / Der andere Park“ wird in einigen Entwürfen eine Verlagerung des MIV vom Entwicklungsband in den Bosseldorn vorgeschlagen. Diese Möglichkeit, verbunden mit einer Netzunterbrechung im Entwicklungsband für den privaten Autoverkehr, soll im weiteren Planungsverlauf geprüft werden. Auch für die Gestaltung und Ausprägung der Römerstraße zur Ausgestaltung als leistungsfähige Stadtstraße mit guter Querbarkeit und hoher Aufenthaltsqualität werden in diesem Prozess Vorschläge gemacht.

6.4.1 Erschließungskonzept MIV

Grundsätzlich soll die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Plangebiet möglichst gering gehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden. Zugleich ist eine ausreichende Erschließung der im Vordergrund stehenden Nutzung als Wirtschaftsflächen zu sichern. Das Verkehrskonzept soll konzeptionell auf das bestehende Erschließungsnetz der Campbell Barracks aufgebaut werden, wobei die Vorgabe der städtebaulichen Grundstruktur durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu beachten ist.

In dem parallel zur Römerstraße verlaufenden Entwicklungsband soll eine neue in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße für den westlichen Teil der Campbell Barracks eingerichtet werden. Sie soll an die John-Zenger-Straße im Norden und im weiteren Verlauf an die Rheinstraße mit den Wohngebieten der Mark-Twain-Village sowie der Sickingenstraße im Süden anbinden. Gestalterisch soll diese Haupteerschließungsstraße eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und die Seitenräume für Fußgänger und Radfahrer großzügig dimensioniert werden. Angebunden wird hier der neu zu gestaltende Reitplatz vor der Kultureinrichtung des Karlsruhner Bahnhofs.

Von dieser im Entwicklungsband liegenden Haupteerschließungsstraße soll in westliche Richtung nördlich und südlich der Stallungen das Gewerbegebiet Bosseldorn mit den Campbell Barracks straßentechnisch verbunden werden. In östliche Richtung werden die Mannschaftsgebäude von den äußeren Seiten her für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Während die Emil-Gumbel-Straße bis zur Römerstraße durchbindet, endet der südlich gelegene „Roger Way“ in eine Sackgasse am Gelände der Polizei. Das Polizeigelände wird zusätzlich separat von Süden an die Sickingenstraße angebunden.

Die von der US-Armee aufgebaute innere Erschließung der Mannschaftsgebäude um den Paradeplatz soll für den motorisierten Individualverkehr zu Gunsten von Fußgängern und Radfahrern aufgehoben werden. Hierzu sollen die Mannschaftsgebäude von den äußeren Rändern der Pearson Straße und dem Roger Way kammartig erschlossen werden, so dass die um den Paradeplatz führenden Straßen lediglich von Rettungs-, Müll- und Lieferfahrzeugen befahren werden.

Das Gelände der Polizei wird durch einen Zaun gesichert und frei von Durchfahrtsverkehren bleiben. Die Polizei wird das abgeschlossene Gelände durch eine Zufahrt von Süden von der Sickingenstraße erschließen. Bis zum Grundstücksfläche wird sie als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Zusätzlich wird vom Gelände der Polizei zur Römerstraße ausgerichtet eine Notausfahrt eingerichtet.

Die für den motorisierten Individualverkehr dargestellte Erschließung ist grundsätzlich geeignet, die verkehrlichen Ansprüche zu erfüllen.

6.4.2 Rad- und Fußverkehr

Im Bereich des Entwicklungsbands soll ein Radweg integriert werden, der im Norden an die John-Zenger-Straße mit Anschluss an das weitergehende Radhauptnetz und im Süden an die Sickingenstraße anschließt (siehe auch Kapitel 5.3.2). Auf diese Weise entsteht in Nord-Süd-Richtung eine weitere Radhauptachse, die wie in vorherigen Planungsprozessen über die Brechtelstraße nach Rohrbach verläuft. In Ost-West-Richtung soll eine um den Paradeplatz führende Verbindung (Loop) mit Durchfahrt durch das Torhausgebäude zum Entwicklungsband eingerichtet werden. Der Loop soll auch Rettungsfahrzeugen und der Ver- und Entsorgung dienen, dem allgemeinen motorisierten Verkehr jedoch nicht zugänglich sein. Abseits dieser eigenständigen Rad- beziehungsweise Rad-/Fußwege sollen Radfahrer auf der Fahrbahn mitgeführt werden.

Zudem soll die Tordurchfahrt des Torhauses an der Römerstraße von Radfahrern genutzt werden können, um eine kurze Verbindung und dem Paradeplatz zum Entwicklungsband herzustellen.

Damit stehen dem Radverkehr neben definierter Radachsen weitere nicht definierte Routen auf entsprechenden Radverkehrsanlagen zur Verfügung. Die Dichte der Routen in Nord-Süd-Verlauf ist sehr gut. Querbeziehungen in Ost-West-Richtung sind westlich der Römerstraße nicht definiert, es bestehen aber Möglichkeiten, in dieser Richtung zu fahren.

Es wird angestrebt, beidseitig an den Straßen im Plangebiet mit Ausnahme des Roger Ways Fußwege anzulegen. Eine neue Fußwegeverbindung soll von der Römerstraße durch das Torhausgebäude zum Loop und weiter über das Entwicklungsband bis zum Reitplatz vor dem Karlstorbahnhof führen. Im Nordflügel der Stallungen wird eine Möglichkeit geschaffen, durch das Gebäude zu gehen. Hierfür wird in der Fassade zum Innenhof eine Türöffnung wiederhergestellt, die von den Amerikanern zugemauert wurde. Sie wird mit einer neuen Außentür versehen

Der Paradeplatz bildet einen wichtigen Knotenpunkt für die fußläufige Erschließung des gesamten Plangebietes.

6.4.3 Öffentlicher Personenverkehr

Zukünftig ist geplant, die Linienführung der Stadtbuslinie 29 durch das Plangebiet über die Rheinstraße und dem Entwicklungsband zum Knotenpunkt Fabrikstraße / Sickingenplatz zu verlegen. Damit wird insbesondere der westliche Teil der Campbell Barracks an das ÖPNV-Netz angebunden wird. Eine Haltestelle ist in Höhe des Reitplatzes vorgesehen. Weitere Haltestellen dieser Linie sind in der Rheinstraße und der Sickingenstraße geplant. Entlang der Römerstraße verkehren zusätzlich Regionalbuslinien, die auch weiterhin an den Haltestelle Nansenstraße halten werden. Insgesamt ist die gesamte Konversionsfläche einschließlich der Campbell Barracks vollständig durch ÖPNV-Angebote im Radius von 300 m erschlossen. Darüber hinaus sind weite Teile der Bebauung entlang der Römerstraße zusätzlich durch die Straßenbahnlinien 23 und 24 erschlossen. Wichtigste Haltestelle ist hier die Straßenbahnhaltestelle Rheinstraße entlang der Rohrbacher Straße. Von dort aus ist der Paradeplatz fußläufig in etwa 300 m Entfernung erreichbar. Gemäß Nahverkehrsplan der Stadt Heidelberg ist damit das Plangebiet Campbell Barracks ausreichend erschlossen

6.4.4 Parkierungskonzept

Die privaten Stellplätze sind auf privaten Flächen nachzuweisen. In den Bereichen um die denkmalgeschützten Bestandsgebäude soll dies auf oberirdischen Stellplatzanlagen erfolgen, die unmittelbar an die Erschließungsanlagen anbinden sollen. Im Umfeld des Entwicklungsbandes soll der weitaus überwiegende Teil der notwendigen privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterhalb der neuen Gebäude untergebracht werden.

Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend im öffentlichen Raum vorzusehen.

Eine privat betriebene Parkgarage soll nördlich der Stallungen errichtet werden. Erschlossen wird sie von der Verbindungsstraße zwischen dem Entwicklungsband und dem Bosseldorn nördlich der Stallungen. Neben den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen der Gebäudenutzungen des privaten Investors im näheren Umfeld sollen hier Stellplätze für andere Nutzungen wie den Besuchern von Veranstaltungen des Karlstorbahnhofes zur Verfügung stehen.

Zur Erarbeitung der Parkraumkonzeption für den Gesamtbereich Mark-Twain-Village und Campbell Barracks wurden das geplante öffentliche Park- und private Stellplatzangebot in der Konversionsfläche Südstadt ermittelt und im Verhältnis zum geplanten Angebot bilanziert. Die Bilanzierung erfolgte für das Gesamtgebiet und für jedes definierte Baufeld innerhalb der Konversionsfläche. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde mit zwei verschiedenen Berechnungsverfahren ermittelt: Es erfolgte eine baurechtlich verbindliche Berechnung nach der Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg und es wurde die notwendige Anzahl privater Stellplätze über das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt. Mit dem zweiten Berechnungsansatz unter Anwendung von Nutzungskennwerten wurden die Ergebnisse der Stellplatzberechnung nach Landesbauordnung verifiziert.

In der Gesamtbetrachtung bildet die Stellplatzforderung mit Reduzierung des Stellplatzschlüssels (für Wohnnutzung) sowie die Anwendung des ÖPNV-Faktors nach Landesbauordnung (für Gewerbenutzung) die zu erwartende Stellplatznachfrage nach Verkehrsaufkommensberechnung geringfügig unterschätzt ab. Das geplante Stellplatzangebot auf privaten Flächen übersteigt in beiden Berechnungsmethoden die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze.

Insgesamt ist für die öffentlichen Nutzungen in der Konversionsfläche Südstadt ohne Parkhaus ein verfügbares Parkplatzangebot von 385 Parkplätzen geplant. Die berechnete Nachfrage ohne Paradeplatz aller Nutzungen beträgt zusammen 269 Parkplätze. Demnach ergibt sich ein Überangebot von 116 Parkplätzen im öffentlichen Raum. In Abhängigkeit von der tageszeitlichen Hauptnutzung stehen mehr als ausreichend Parkplätze in der Konversionsfläche Nutzungen zur Verfügung. Auch unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Nutzung reichen die geplanten öffentlichen straßenbegleitenden Parkplätze jederzeit zur Deckung des ermittelten Bedarfs der übrigen öffentlichen Nutzungen aus. Nur bei publikumsintensiver Nutzung des Paradeplatzes und gleichzeitiger Nutzung des Karlstorbahnhofs entsteht ein geringes Defizit.

Mögliche Nutzergruppen des geplanten Parkhauses nördlich der Stallungen sind private Nutzer aus Baufeldern mit einem Defizit an Stellplätzen, Kunden und Besucher oder gegebenenfalls Schüler der Julius-Springer-Schule, falls die Stellplätze dort nicht ausreichen sollten. Bei sporadischen Veranstaltungen (Nutzungen) auf dem Paradeplatz, dem Vorplatz des Karlstorbahnhofs oder im Park können vereinzelt Nachfragen entstehen, die nur mit Hilfe des Parkhauses gedeckt werden können. Zur Abdeckung der regulären Nachfrage ist das Parkhaus jedoch nicht notwendig. Innerhalb des Teilgebiets Campbell Barracks liegt die Stellplatzforderung geringfügig höher als das Stellplatzangebot. Nach der Verkehrsaufkommensberechnung werden jedoch weitaus mehr private Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Abweichungen ergeben sich daraus, dass für einzelne Baufelder konkrete Nutzungsabsichten benannt sind, die in der Verkehrsaufkommensberechnung berücksichtigt werden. Je nachdem wie die tatsächliche Nutzung letztendlich aussieht, kann die Stellplatznachfrage noch variieren. Zu berücksichtigen ist, dass das Stellplatzangebot der Praxishochschule ausreicht aus, um die Stellplatznachfrage zu decken und es ein Überangebot geben wird.

Das Stellplatzangebot auf dem Gelände der Polizei wurde gesondert betrachtet. Der Stellplatznachweis muss durch die Polizei auf Basis der Landesbauordnung erbracht werden. Nach Verkehrsaufkommensberechnung entsteht eine Stellplatznachfrage durch Besucher und Mitarbeiter von 158 Stellplätze. Zusätzlich sind auf dem Gelände der Polizei auch Dienst- und Einsatzfahrzeuge unter zu bringen.

Ein weiteres Angebot ergibt sich durch private, öffentlich nutzbare Stellplätze des Parkhauses und bauordnungsrechtlich nicht notwendiger Stellplätze der Praxishochschule.

Im Konzept werden wohn- und veranstaltungsbezogene sowie betriebliche Maßnahmen empfohlen:

- Einrichtung der privaten Stellplätze nach aktuellem Stand.
- Umsetzung von gewerblichem und wohnstandortbezogenem Mobilitätsmanagement. Im Einvernehmen mit den Bauherren sollen Maßnahmen diskutiert und beschlossen werden. Möglichkeiten zur Nachsteuerung sind vorhanden.
- Bereitstellung von Stellplätzen in Baufeldern mit Überangebot. Hierzu sind Regelungen mit den jeweiligen Eigentümern notwendig.
- Eine Bewirtschaftung der öffentlichen Parkflächen und gegebenenfalls die Einrichtung einer Bewohnerparkzone.

6.5 Grünflächen- und Freiflächenkonzeption

Im Plangebiet sind mit dem Paradeplatz sowie dem Park an der Kommandantur zwei große zusammenhängende Frei- beziehungsweise Grünflächen vorhanden. Zum Park an der Kommandantur gehört die Fläche des ehemaligen Check-Point an der Rheinstraße. Der Check-Point soll konzeptionell den Park erweitern. Der Paradeplatz steht mit dem Namensmonument und den Fahnenplatz in seinen jetzigen Außenmaßen denkmalrechtlich unter Schutz. Er soll als öffentliche Freifläche mit einem urbanen Charakter entwickelt werden. Zwischen dem Park an der Kommandantur und dem Paradeplatz soll eine freiräumliche Verbindung hergestellt werden.

Sowohl der Park an der Kommandantur als auch der Paradeplatz sollen planungsrechtlich in ihrer Funktion als öffentlich nutzbare Grün- beziehungsweise Freifläche gesichert werden.

Des Weiteren sind die Campbell Barracks historisch geprägt durch die Nord-Süd-Ausrichtung der Hauptgebäude und den dazwischenliegenden großen Freiflächen, die sich aus der Organisation und der Anordnung der funktionalen, hygienischen und luftschutztaktischen Überlegungen bei der Konzeption und Bau der Kaserne ergaben. Aufgrund der denkmalrechtlichen Vorgaben können die Freiräume nicht mit weiteren Hauptgebäuden bebaut werden. Zugleich kann die historische Freiraumverbindung zwischen den beiden nordwestlichen Mannschaftsgebäuden nicht wiederhergestellt, da der von der US-Armee errichtete Mittelbau des sogenannten H-Gebäudes wegen seiner besonderen geschichtlichen Bedeutung ebenfalls denkmalrechtlich geschützt ist.

Als konstituierender Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes soll ein „Loop“ als ein verbindendes Element in das Plangebiet eingeführt werden. Mit dem „Loop“ soll eine um den Paradeplatz führende attraktive Fuß- und Radwegeverbindung entstehen, mit dem die Römerstraße und dem davorliegenden Torhausplatz im Osten mit dem Entwicklungsband und dem Reitplatz im Westen verbunden werden.

Konkrete inhaltliche Aussagen zur Ausgestaltung der Freiräume werden sich auch aus dem Programm „Nationale Projekt des Städtebaus“ ergeben (siehe Kapitel 3.4).

6.5.1 Öffentliche Freiflächen

Insgesamt sollen die im Plangebiet liegenden öffentlichen Freiflächen räumlich als auch thematisch-inhaltlich miteinander mit den oben genannten Elementen Park an der Kommandantur, Paradeplatz, Reitplatz, Torhausplatz, Loop und Entwicklungsband verknüpft werden. Daraus ergibt sich ein System von linearen öffentlichen Freiräumen wie dem Entwicklungsband

und der Römerstraße in Nord-Süd-Richtung als auch flächenhaften öffentlichen Freiflächen wie den Plätzen in Ost-West-Richtung.

6.5.2 Private Freiflächen

Private Freiflächen werden auf den privaten Flächen im Umfeld der Gebäude von den jeweiligen Eigentümern zu unterschiedlichen Zwecken genutzt und gestaltet werden. Ziel bei den Mannschaftsgebäuden ist, die Stellplatzanlagen für die Gebäude im Bereich der äußeren Erschließungsstraßen und Eingangsbereichen zu bündeln, damit die zwischen den Mannschaftsgebäuden liegenden Freiflächen möglichst frei von Stellplatzanlagen bleiben und für eine Grüngestaltung zur Verfügung stehen. Bei der Neubebauung mit einem höheren Wohnanteil auf der Ostseite des Entwicklungsbandes werden die Freiflächen einen stärkeren privaten Charakter besitzen.

6.5.3 Kinderspielplätze

Private Kinderspielplätze sind gemäß Landesbauordnung bei Wohngebäuden auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Entsprechende Bauflächen mit Gebäuden, in denen Wohnungen zulässig sind, liegen östlich unmittelbar am Entwicklungsband.

In der Aufgabenstellung zum Projekt „Der Andere Park“ wurde festgehalten, dass öffentliche Spielflächen mit einer Gesamtfläche von rund 3.000 m² in möglichst großen Teilflächen in die Planung aufzunehmen sind, um eine angemessene Versorgung mit attraktiven und nutzerge-rechten Spielflächen zu erreichen.

6.5.4 Bäume

Größere Bäume sind vornehmlich im Park und im Umfeld der historischen Mannschaftsgebäude zu finden. Es handelt sich überwiegend um einen älteren Baumbestand. Der Paradeplatz wurde im Zuge der Umgestaltung von 1987 dreiseitig mit einer einreihigen Baumreihe umgeben. Die US-Armee hat bei der Herstellung von Stellplatzanlagen nur rudimentär Baumpflanzungen vorgenommen, so dass diese mit wenigen Ausnahmen baumfrei sind.

Ziel ist es, den erhaltenswerten Baumbestand soweit mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept als auch den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vereinbar, zu erhalten. Bäume, die nicht erhalten werden können, werden ersetzt. Bei der Neuanlage von privaten Stellplatzanlagen und bei öffentlichen Stellplätzen und privaten Stellplatzanlagen ist Vorschrift zur Neuanpflanzung von Bäumen vorgesehen.

7 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

7.1.1 Immissionen / Lärm

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde das Büro WSW & Partner GmbH im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Bewertung möglicher Schallschutzmaßnahmen beauftragt. Aufbauend auf diesem Gutachten wurden die Campbell Barracks mit den vorliegenden Nutzungsabsichten gesondert betrachtet, um bereits frühzeitig auf Ebene des Bebauungsplans zu klären, ob die entsprechenden Nutzungen vom Grundsatz her beziehungsweise unter welchen Rahmenbedingungen sie an dieser Stelle möglich sind.

Aus schalltechnischer Sicht wurden folgende Schnittstellen als kritisch bewertet:

- Polizei / südlich angrenzendes vorhandenes reines Wohngebiet
- Parkhaus / nördlich vorgesehene allgemeines Wohngebiet, östlich geplante Mischgebiete und westlich vorhandenes Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“
- Karlstorbahnhof / östlich geplante Mischgebiete und westlich vorhandenes Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“

In einem Schallschutzkonzept werden Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Eine weitergehende Behandlung des Themas erfolgt im Umweltbericht.

8 Begründung der Festsetzungen

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6, 8, 11 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Im GEE 1.1 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Davon ausgeschlossen sind Spielhallen, Bordelle oder bordellartige Betriebe, Sex-Animierbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird. Einzelhandelsbetriebe sind in den Erdgeschossen der Gebäude bis max. 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. (Stallungen, Reitplatz, Karlstorbahnhof)

Im GEE 1.2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Im GEE 1.3 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Es ist ein Parkhaus mit 320 Stellplätzen herzustellen.

Begründung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet setzt sich aus drei Teilgebieten GEE 1.1 bis 1.3 zusammen. Es handelt sich dabei um westlich der John-Zenger-Straße liegenden Flächen mit Bestandsgebäuden, die gewerblich nachgenutzt werden sollen. Zudem werden auf ehemaligen Stellplatzflächen und Flächen, die freigeräumt werden, Baufelder für gewerblich zu nutzende Gewerbebauten festgesetzt. Zum eingeschränkten Gewerbegebiet hinzu kommt das Bestandsgebäude der entstehungszeitlichen ehemaligen Pferdeklinik (Gebäude 16), das von der US-Armee mit einem Bürogebäude ergänzt wurde. Aufgrund seiner Lage im Übergang zur Neubaufläche der Polizei und der Vornutzung eignet es sich für eine gewerbliche Nachnutzung.

(GEE1.1) Die Festsetzungen zum GEE1.1 sichern die Nachnutzung der ehemaligen Stallungen durch die Kreativwirtschaft, der ehemaligen Reithalle durch die Kultureinrichtung Karlstorbahnhof sowie die Art der Nutzungen der geplanten Neubebauung auf dem Reitplatz. Hier können in Ergänzung zur Kreativwirtschaft und der Kultureinrichtung Geschäfts- und Bürohäuser betrieben werden. Die Kultureinrichtung Karlstorbahnhof führt Veranstaltungen durch,

die planungsrechtlich eine Festsetzung als Vergnügungsstätte erfordern. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch die Begrenzung von Emissionen werden im Umfeld gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Der Karlstorbahnhof ist mit seinen geplanten Veranstaltungen in das schalltechnische Gutachten berücksichtigt (siehe Kapitel 7.1.1). Bisher nicht berücksichtigte Vergnügungsstätten müssten im Einzelfall nachweisen, dass von ihnen unter Einbeziehung dieser bekannten Immissionen darüber hinaus keine schädlichen Wirkungen ausstrahlen.

Spielhallen, bordellartige und ähnliche Betriebe werden aufgrund der potenziellen Nutzungskonflikte mit den angestrebten Nutzungen des Kultur- und Dienstleistungsbereiches der angrenzenden Wohnnutzung in den Obergeschossen östlich des Entwicklungsbandes, der Nähe zu geplanten Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen und öffentlichen Flächen, die einen hohen Aufenthaltsqualität ausgeschlossen.

Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche je Gebäude wird ermöglicht, dass die Kreativwirtschaft die von ihnen produzierten Waren vor Ort anbieten können und eine Versorgung durch kioskhähnliche Betriebe des Gebietes stattfinden kann. Zugleich wird sichergestellt, dass hier kein gesonderter Einzelhandelsstandort aufgebaut werden kann.

(GEe 1.2) Mit den Festsetzungen zum GEe 1.2 kann das Bestandsgebäude gewerblich nachgenutzt werden. Aufgrund der geplanten angrenzenden Wohnbebauung südlich des Plangebietes sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist in der Regel davon auszugehen, dass von diesen Emissionen ausgehen, wie sie in Mischgebieten üblich sind und es zu keinen wesentlichen Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung kommen wird. Um das Gebäude für einen größeren Nutzungskreis zu öffnen, sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig, da von diesen Nutzungen ähnliche Emissionen ausgehen, wie bei den gewerblich eingeschränkten Nutzungen. Als Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind, zugelassen werden.

(GEe 1.3) Mit den Festsetzungen zum GEe 1.3 werden die gewerblich geprägten Nutzungen einer Neubebauung gegenüber den zum Entwicklungsband ausgerichteten Geschäftsgebäudes gesichert. Aufgrund der geplanten angrenzenden Wohnbebauung nördlich des Plangebietes sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist in der Regel davon auszugehen, dass von diesen Emissionen ausgehen, wie sie in Mischgebieten üblich sind und es zu keinen wesentlichen Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung kommen wird. Zusätzlich soll am Entwicklungsband zu den im nahe gelegenen Umfeld vorgesehenen gewerblichen Nutzungen mit den geplanten neuen Wohn- und Geschäftshäusern, der Kultureinrichtung, der Kreativwirtschaft und des Gewerbegebietes Bosseldorn ein privat betriebenes Parkhaus mit 320 Stellplätzen errichtet werden. Die Herstellung eines Parkhauses mit der Anzahl der herzustellenden Stellplätze war Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges. Die Zufahrt zum Parkhaus soll von den nördlich der Stalungen verlaufenden neu zu bauenden Straße zwischen dem Entwicklungsband und dem Bosseldorn erfolgen. Die Lage der Zufahrt ist so gewählt, dass das nördlich geplante angrenzende Wohngebiet am geringsten mit Lärm belastet wird. Das Parkhaus ist insgesamt lärmtechnisch so zu bauen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf das nördliche geplante Wohngebiet ausstrahlen.

Mischgebiet (MI)

Im MI 1.1 bis MI 1.4 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Im MI 1.5 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Begründung

Das Mischgebiet setzt sich aus vier Teilgebieten MI 1.1 bis MI 1.5 zusammen. Es handelt sich dabei um östlich der J liegenden Flächen. Auf Basis des Ergebnisses des wettbewerblichen Dialoges wurden Neubauf Flächen festgesetzt und die Nachnutzung von Bestandsgebäuden gesichert. Das Mischgebiet wurde im wettbewerblichen Dialog hinsichtlich des Mischungsverhältnisses von Wohnen und Gewerbe als ein städtebaulich zusammenhängendes Gebiet betrachtet, das durch eine Neubebauung entlang der John-Zenger-Straße in Ergänzung zur Nachnutzung von Bestandsgebäuden geprägt wird. Die Neubebauung nimmt in seiner städtebaulichen Ausprägung Bezug auf die im Mischgebiet einbezogenen Bestandsgebäude.

In den Mischgebieten MI 1.1 bis MI 1.4 sind die in § 6 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten allgemeinen Nutzungen zulässig. Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, so dass die Erdgeschosszonen der mehrgeschossigen Gebäude gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen untergebracht werden. Diese sind hier in dem geplanten Umfeld weniger störanfällig als Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen. Auch sind gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen städtebaulich öffentlichkeitswirksamen oder sind gar wie bei Gastronomiebetrieben auf Öffentlichkeit ausgerichtet. Der öffentliche Raum kann überall bis zum Gebäude reichen. Wohnnutzungen beanspruchen eine Privatheit, die hier in einem hohen Maß und in einem städtisch geprägten Umfeld ab dem 1. Obergeschoss möglich ist. Durch die drei- bis viergeschossige Bestands- und geplante Bebauung ist gewährleistet, dass ein Mischgebiet entstehen wird.

Im Vergleich zum MI 1.1 bis MI 1.4 sind im MI 1.5 die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus dem Zulässigkeitskatalog herausgenommen, da es sich hier um eine Fläche mit einem Bestandsgebäude zum Übergang zum Polizeigelände handelt, dessen geplanter Nutzungskarakter stärker in den Bereich Büronutzung gehen soll. In der Konzeption sind Wohnungen nur im Dachgeschoss vorgesehen. Um langfristig flexibel auf Veränderungen reagieren zu können, sind weitere Wohnungen im Rahmen eines Mischgebietes zulässig. Der Wohnanteil auf der Fläche darf jedoch den gewerblichen Anteil nicht dominieren.

Ausgeschlossen in allen Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der hier angestrebten Gebietsstruktur widersprechen. Tankstellen sind ausgeschlossen, da es sich hierbei um besonders verkehrsintensive Betriebe handelt und diese nicht in die städtebauliche Struktur mit den denkmalgeschützten mehrgeschossigen Gebäuden einfügt. Ver-

gnügungsstätten sind ausgeschlossen, da einerseits westlich des Entwicklungsbandes hierfür Flächen zur Verfügung stehen, andererseits Konflikte mit möglichen Wohnnutzungen im gleichen Gebäude vermieden werden.

Sondergebiet (SO - Polizei)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Landespolizei.

Begründung

(SO Polizei) Mit der Festsetzung wird die Nachnutzung von Bestandsgebäuden durch die Polizei des Landes Baden-Württemberg gesichert. Diese will drei Gebäude für ihre Zwecke ertüchtigen und nachnutzen. Es handelt sich um ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, ein ehemaliges Mannschaftsgebäude sowie das 2006 fertig gestellte 4-geschossige NATO-Hauptgebäude. Mit zur Fläche gehört eine Freifläche, auf der eine Erweiterung der Polizei mit einer Neubebauung geplant ist.

Sondergebiet Hochschule (SO - Hochschule)

Im Sondergebiet Hochschule sind Eichrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen, hochschulnahe Einrichtungen, studentisches Wohnen sowie Einrichtungen für soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig. Ausnahmsweise können Büronutzungen auf maximal 40% der zulässigen Geschossfläche im Sondergebiet Hochschule zugelassen werden.

Begründung

Mit der Festsetzung wird die Nachnutzung von Bestandsgebäuden durch eine private Hochschule gesichert. Diese will drei Gebäude für ihre Zwecke zu ertüchtigen und nachnutzen. Es handelt sich um ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, ein ehemaliges Mannschaftsgebäude und das Torhausgebäude. Im Torhausgebäude soll der Lehrbetrieb und die Verwaltung untergebracht werden. In den Gebäuden sollen auch Studenten und Bedienstete untergebracht werden.

Gesichert wird zudem die Unterbringung einer geplanten Kindertagesstätte. In der Kindertagesstätte sollen Kinder von Eltern der privaten Hochschule untergebracht werden als auch Kindern außerhalb der Hochschule zur Verfügung stehen.

Während der Aufbauphase dieses neuen Standortes der privaten Hochschule werden nicht alle zur Verfügung stehenden Räume und Flächen genutzt werden. Damit die Räume nicht leer stehen, können sie an gewerbliche Nutzer vermietet werden. Hierbei sichert die Beschränkung auf maximal 40% der Geschossfläche der insgesamt im Sondergebiet zur Verfügung stehenden Flächen, dass im Vordergrund in dem Sondergebiet die Hochschulnutzung steht. Es ist davon auszugehen, dass Büronutzungen verträglich mit dem Hochschulbetrieb sind.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Durch Planeinschrieb sind in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowohl die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen in den Teilgebieten begrenzt.

Grund- und Geschossflächenzahl

In den Teilgebieten GEE 1.1 und GEE 1.3 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

In den Sondergebieten „Polizei“ und „Hochschule“ kann die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht anzurechnen.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl wird bei den denkmalgeschützten Gebäuden der Bestand gesichert. Die Zahlen berücksichtigen die Möglichkeit, an den Gebäuden Anbauten auf den festgesetzten Flächen gemäß dem Gestaltungshandbuch zu den denkmalgeschützten Gebäuden der Campbell Barracks vorzunehmen. Die jeweilige Grund- und Geschossflächenzahl ist hierbei auf die jeweiligen Bauflächen abgestimmt und variiert je nach dessen Größe. Die in § 17 der BauNVO definierten Obergrenzen zur Grund- und Geschossflächenzahl werden für die Flächen mit denkmalgeschützten Gebäude für Mischgebiets-, Gewerbe- und Sondergebietsfläche nicht ausgeschöpft, da die großzügigen freien Zwischenräume zwischen den Gebäuden aus denkmalrechtlichen Gründen nicht bebaut werden können.

Für die Sondergebiete „Polizei“ und „Hochschule“ wird ermöglicht, dass die Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf bis zu 0,8 ausgenutzt werden kann, um oberirdische Stellplätze auf den Flächen unterbringen zu können. Die US-Armee hatte bereits einen großen Flächenanteil zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt. Die südwestliche Fläche des Sondergebietes Polizei wird als Erweiterungsfläche für einen Neubau vorgehalten. Die Fläche hat eine Größe von rund 6.920 m². Mit der Festsetzung einer Baumassenzahl kombiniert mit einer maximalen Höhe für Gebäude wird ermöglicht, dass bei einer Regelgeschosshöhe von 3,5 m eine Bruttogeschossfläche von rund 12.450 m² in dem durch Baugrenzen gebildeten Baufenster untergebracht werden kann.

Ein Neubau von Gebäuden soll auf den Wettbewerbsflächen zum wettbewerblichen Dialog beidseits des Entwicklungsbandes sowie auf der Freifläche des Polizeigeländes erfolgen. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen ermöglichen das Wettbewerbsergebnis des wettbewerblichen Dialoges entlang des Entwicklungsbandes umzusetzen. Zielsetzung ist hier ein urbanes und gemischtes Stadtquartier zu schaffen. Dieses bedarf einer ausreichenden Dichte, damit städtische Räume entstehen können, bei denen die unterschiedlichen Nutzungen der Baublöcke jeweils aufeinander Bezug nehmen können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Grund- als auch Geschossflächenzahl maßgeblich von der Grundstücksgröße abhängig sind. Auf dem mittleren Baufeld zwischen dem Parade- und Reitplatz wird die Obergrenze für Mischgebiete um 0,25 überschritten, um auf dieser Achse städtebaulich das oben genannte Ziel eines urbanen und gemischten Stadtquartiers zu erreichen. Die Stellplätze für die Bewohner und Nutzer sollen dabei bei den Neubauflächen in Tiefgaragen untergebracht werden. Um in den Innenbereichen von Baublöcken eine Unterbauung dieser mit Tiefgaragen zu ermöglichen, sind die unterbauten Flächen gemäß § 19 Absatz 4 der BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Damit wird vermieden, dass die Vorzonengebiete und Innenhöfe frei von Stellplatzanlagen bleiben können.

Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE 1.1 bis 1.3), die Mischgebiete (MI 1.1 bis 1.5) und die Sondergebiete (SO Polizei, SO Hochschule) ist die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse durch Planeinschrieb begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen für die Neubaufflächen ist durch Planeinschrieb begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird bei den denkmalgeschützten Gebäuden der Bestand auch in seinen baulichen Höhen gesichert. Aufgrund der Denkmale ist davon auszugehen, dass nur im geringfügigen Umfang Anbauten vorgenommen werden.

Bei den Flächen, auf denen neue Gebäude errichtet werden können, erfolgt neben der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine Festsetzung zur maximalen Höhe der Gebäude, um die Höhenentwicklung klar zu bestimmen. Die Festlegung der Höhenentwicklung erfolgt in Anlehnung an die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude und dem Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges. Die Festlegung der Höhe gewährleistet, dass auch bei Einhaltung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse die neuen Gebäude Rücksicht auf die denkmalgeschützten Gebäude im Rahmen der Aufgabenstellung zum wettbewerblichen Dialoges hinsichtlich der Höhenentwicklung nehmen.

Bei der Neubaufäche auf der Sondergebietsfläche Polizei ermöglicht die Höhenfestsetzung ein Bürogebäude mit bis zu 5 Geschossen zu erstellen. Ohne eine Höhenbeschränkung wäre bei alleiniger Festsetzung einer Baumassenzahl, auch in Verbindung mit einer Festsetzung zur Zahl der Geschosse, die Gesamthöhe des Gebäudes städtebaulich nicht ausreichend definiert. Die Höhenfestsetzung orientiert sich hierbei an die Gebäudehöhen der ehemaligen Mannschaftsgebäude bzw. das 2006 fertig gestellte NATO-Gebäude.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Neubauten ist innerhalb dieses ebenen Geländes die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße anzunehmen. Die festgesetzten Höhen wurden mit Bezug auf das Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges hierbei auf 0,5 m aufgerundet, da eine genauere Festlegung nicht verhältnismäßig mit Bezug auf ihre städtebauliche Wirkung notwendig ist.

8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

An den denkmalgeschützten Gebäuden 8, 12, 14, 13 und 15 ist jeweils ein kubischer Anbau ohne Dachüberstand als Stahl-/Glaskonstruktion im Farbton DB 703 mit Gründach zulässig, nicht jedoch als Abstell- und Technikraum und nicht in Kronentraufbereichen von Bäumen. Der Anbau darf maximal 13 m lang, 7 m tief und 4 m hoch sein. Der Anbau kann entweder an den Westseiten der Gebäude 8, 13, 14 und 15 mit einem Abstand von mindestens 3 m von den jeweiligen Kopfseiten der Gebäude oder an den Ostseiten der zum Paradeplatz ausgerichteten Gebäudeteile der Gebäude 8, 12, 13, 14 und 15 mit einem Abstand von mindestens 3 m von den Kopfseiten der Gebäude bis zu den nächstgelegenen Treppenhäusern errichtet werden. An der Westseite des

Gebäudes 12 ist zum Gebäude 12M beziehungsweise zur südlichen Gebäudekopfseite ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

An den denkmalgeschützten Gebäuden 8, 12, 14, 13 und 15 ist auf den zum Paradeplatz ausgerichteten Seiten der Kopfgebäude Terrassen mit einer maximalen Tiefe von 10 m und einer maximalen Breite von 28 m auf Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes zulässig, wobei ein Abstand von der gedachten zentralen Längsachse der Gebäude von 14 m nicht überschritten werden darf. Die Terrassen dürfen dabei um 3 m von den Gebäudeseiten der Kopfgebäude zurückspringen. Zudem sind Terrassen innerhalb der zuvor definierten Flächen zu Anbauten zulässig.

An der Westseite des denkmalgeschützten Gebäudes 7 dürfen zwischen zwei Treppenhäuser bzw. einem Treppenhaus und dem Tordurchgang gelegen Terrassen mit einer maximalen Länge von 12 m und einer maximalen Tiefe von 6 m auf Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes errichtet werden.

An den Westfassaden der denkmalgeschützten Gebäude 8, 9, 13, 14 und 15 sind maximal 5 m lange und 2 m tiefe Balkone einschließlich der Konstruktion zulässig. Die Balkone sind in eine Regalstruktur einzubinden. Die Balkone müssen einen Mindestabstand von 3m von den Gebäudeseiten der Kopfbauten einhalten und es ist eine zentrale Achse mit einer Mindestbreite von 8 m frei zu halten. Die Balkone sind entweder in allen Geschossen zu realisieren oder mindestens vom obersten Geschoss abwärts. Balkone dürfen nicht mit Anbauten überlagert werden.

Von den Festsetzungen zu den denkmalgeschützten Gebäuden können von der Denkmalbehörde abweichende Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

Begründung

Die denkmalgeschützten Gebäude der Campbell Barracks sind mit Baugrenzen umfahren, so dass geschlossene Umringe um die Bestandsgebäude gebildet werden. Nicht in die Umringe eingeschlossen sind durch die US-Armee eingebauten technischen Anbauten. Die technischen Anbauten der US-Armee an den denkmalgeschützten Gebäuden sollen insgesamt entfernt werden. Eine Ausnahme bildet das Gebäude der ehemaligen Reithalle. Hier sind die Anbauten mit dem Back-Stage-Bereich und Nebenräumen in das Nachnutzungskonzept der Kultureinrichtung Karlstorbahnhof eingebunden. Der zum Reitplatz ausgerichtete Huebner-Vorbau vor dem Gebäude der ehemaligen Reithalle soll abgerissen werden. Die Eingangssituation zum Karlstorbahnhof soll gegenüber dem Huebner-Vorbau in verkleinerte Form neu gestaltet werden. Die Baugrenzen bestimmen zweidimensional den maximalen Umfang des neuen Vorbaus. Ebenfalls mit Baugrenzen umgrenzt sind die im Park liegende Kommandantur sowie das nicht denkmalgeschützte Eddy-Haus. Die entstehungszeitlichen und denkmalgeschützten Gebäude werden somit durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert.

Gemäß dem mit der Denkmalpflege abgestimmten Gestaltungshandbuch zu den Campbell Barracks sind an einigen denkmalgeschützten Gebäuden in einem definierten Umfang Anbauten, Balkone sowie Terrassen zulässig. Die Flächen hierzu sind als textliche Festsetzung definiert. Die zu erhaltenden Bäume in den Bereichen für Anbauten, Balkone sowie Terrassen sind vorrangig zu behandeln. Grundsätzlich bedürfen alle Baumaßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden eine denkmalrechtliche Genehmigung. Insgesamt gilt, dass das Gestaltungshandbuch keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ersetzt. Im denkmalrechtlich Verfahren und den damit verbundenen Einzelfallentscheidungen können jederzeit zusätzliche Auflagen oder Modifizierungen des Handbuchs erfolgen.

Für die am Entwicklungsband liegenden Flächen wurde ein wettbewerblicher Dialog durchgeführt. Die aus dem Dialogergebnis vorgesehenen Flächen für den Neubau von Gebäuden

werden durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt. Mit der Festsetzung von Baulinien auf den Wettbewerbsflächen zum wettbewerblichen Dialog werden die städtebaulich wichtigen Raumkanten betont, die mit einer Neubebauung beidseits des Entwicklungsbandes betont werden sollen. Hierzu gehören auch die gegenüber den Stallungen liegenden Flächen, die Raumkanten in Verlängerung der Mannschaftsgebäude, auf dem Reitplatz und die Durchwegung zum Paradeplatz. Für die städtebaulich nicht so bedeutsamen Räume werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die Polizei plant neben der kurzfristigen Nachnutzung von drei Bestandsgebäuden im Südosten des Plangebietes mittel- bis langfristig die bisher unbebaute Fläche westlich des im Jahr 2006 bezogenen neuen NATO-Gebäudes mit einem Erweiterungsbau zu bebauen. Die hierfür zur Verfügung stehenden Flächen sind mit Baugrenzen umrandet. Mit der Festsetzung eines Baufensters auf einer bisher unbebauten Fläche auf dem Polizeigelände erhält diese die Möglichkeit, sich baulich zu erweitern.

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze sind im Plangebiet in den nicht überbaubaren nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Flächen und nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen und der Parkgarage sind nur in den Gebäuden der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m einschließlich einer Filter- und Drainageschicht zu überdecken, zu begrünen beziehungsweise im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m vorzusehen.

Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den Gebäuden oder auf den nicht überbaubaren Flächen der Innenhöfe zulässig. Ausnahmsweise können sie in den seitlichen Abstandsflächen von Hauptgebäuden zugelassen werden.

Begründung

Stellplätze sollen im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen nur auf den dafür definierten Flächen untergebracht werden. Die ausgewiesenen Stellplatzflächen binden auf kurzem Weg an die Erschließungsstraßen an. Unnötige Verkehre werden im Plangebiet vermieden. Zudem werden die Fahrzeuge gebündelt untergebracht. Dadurch können die anderen Freiflächen frei von parkenden Fahrzeugen gehalten werden, wodurch die Freiräume eine höhere Aufenthaltsqualität erlangen. Der offene Charakter des Gebietes kann dadurch unterstrichen werden. Ausgenommen sind hiervon Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen. Unabhängig hiervon können auf den Neubaufächen Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie eine Parkgarage hergestellt werden.

Die Begrünung von Tiefgaragen trägt zu einer Verbesserung der Kleinklimas und zur Regenrückhaltung bei. Zugleich erhalten die Flächen eine höhere Aufenthaltsqualität. Die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen von Tiefgaragen gewährleistet, dass diese nur an den städtebaulich und verkehrlich sinnvollen Stellen eingerichtet werden. Die anderen Räume vor Gebäuden bleiben frei von solchen Anlagen.

Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den Gebäuden vorzusehen. Ihre Anordnung ist auch auf den nicht überbaubaren Flächen in den Innenhöfen zulässig. Die Bereiche zwischen den öffentlichen Flächen und den Gebäuden bleiben dadurch von Nebenanlagen frei und stören nicht das städtebauliche Bild. Allerdings muss darauf geachtet werden, dass der Innenhof auch für Grün- und Spielflächen zur Verfügung steht und nicht ausschließlich der Unterbringung von Nebenanlagen dient. Ausnahmsweise können sie dann in den seitlichen Abstandsflächen von den Hauptgebäuden zugelassen werden.

8.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Freizeit-, Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche“ ist eine Außengastronomie zulässig.

Begründung

Zu den Verkehrsflächen ohne weitere Zweckbestimmung gehören die notwendigen Erschließungsflächen. Je nach Funktion der Erschließungsflächen gehören dazu die Fahrbahnen, Stellplätze, Rad- und Fußwege.

Zum einen werden die bestehenden notwendigen Erschließungsflächen insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes weiterhin genutzt. Dort wo es notwendig ist, erfolgt unter Beibehaltung der Linienführung eine Neudimensionierung der Straßenquerschnitte. Zum anderen sind es neue Erschließungsflächen, die im Zuge der Neuordnung der Flächen im westlichen Teil des Plangebietes neu gebaut werden. Hierzu gehört die im Entwicklungsband liegende Straße, mit dem das Plangebiet an die John-Zenger-Straße im Norden. Perspektivisch soll das Entwicklungsband bis zur Sickingenstraße im Süden an das bestehende Verkehrsnetz angebunden werden. Der Straßenquerschnitt wird so dimensioniert, dass dort auch ein Busverkehr möglich ist. Zudem sind Flächen für eine von Nord nach Süd führende Radverkehrsachse und Fußwege unterzubringen. Neu hergestellt werden nördlich und südlich an den Stallungen angrenzend neue Straßen, um das Gewerbegebiet Bosseldorn an die Campbell Barracks anzuschließen und zugleich die neu zu bebauenden Gewerbeflächen im Süden beziehungsweise die Parkgarage nördlich der Stallungen mit zu erschließen.

Als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden gesonderte Rad- und Fußwege sowie städtisch geprägten Plätze festgesetzt. Zu den städtisch geprägten öffentlichen Plätzen gehören der Reitplatz, der Paradeplatz und der Torhausplatz. Insbesondere der Reit- als auch Paradeplatz sollen auch zu öffentlichen Veranstaltungen genutzt werden können. Der rund 1 Hektar große Paradeplatz ist dabei ein wichtiger Freiraum für die Südstadt, der zivil nachgenutzt wird. Im Vordergrund der Festsetzung des Paradeplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Freizeit-, Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche“ steht diesen vom Charakter her als Freifläche zu sichern. Leitidee ist, dass ausgehend vom Paradeplatz mit den ihn umgebenen Nutzungen ein ganztägig belebter Stadtraum entsteht. Diese Freifläche soll unterschiedlichen freiräumlichen Nutzungen zur Verfügung stehen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Freizeit-, Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche“ frei von festen Bauten bleiben. Grundsätzlich zulässig ist jedoch die Einrichtung einer Außengastronomie. Beim Paradeplatz sind in der Nutzungskonzeption das denkmalge-

schützte Namensmonument und der Fahnenplatz zu beachten. Der Reitplatz vor dem Karlstorbahnhof soll ebenfalls öffentliche Veranstaltungen aufnehmen können. Zugleich hat dieser eine erschließende Funktion für den Karlstorbahnhof und den angrenzenden Neubauten. Eine konkrete Nutzungsfestlegung innerhalb der Nutzung der Plätze Torhausplatz – Paradeplatz – Reitplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt im Rahmen des Projektes „Der Andere Park“ (siehe Kapitel 3.4). Der Umfang und die Anzahl der Veranstaltungen auf den Plätzen ist bauordnungsrechtlich zu regeln.

Um den Paradeplatz führt als „Loop“ ein breiter Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsqualität, der an das Entwicklungsband anbindet. Dieser hat für den motorisierten Verkehr keine Erschließungsfunktion und erhält daher diese besondere Zweckbestimmung. Es soll nur für gesonderte Fahrzeuge wie Rettungsdienste, Müllabfuhr und Lieferwagen zugänglich sein. Zudem führt zentral in der Mittelachse vom Paradeplatz ein Fuß- und Radweg zum Reitplatz mit der dort geplanten Kultureinrichtung Karlstorbahnhof.

Westlich der denkmalgeschützten Mauer an der Römerstraße soll ein Fußweg neu angelegt werden, um ein adäquates Rad- und Fußweg beidseits der Römerstraße zu schaffen.

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Funktion und ihrer Dimensionierung so abgegrenzt, dass alle Gebäude und Freiflächen ausreichend erschlossen und in das angrenzende Verkehrsnetz eingebunden sind. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird neben dem allgemeinen Verkehrsnetz für alle Verkehrsteilnehmer zusätzlich gesonderte Fuß- und Radwege angeboten. Ihre Lage ist so gewählt, dass für Radfahrer und Fußgänger kurze Wege ermöglicht werden, zugleich in den Räumen die Aufenthaltsqualität aufgrund des Fehlens eines allgemeinen individuellen motorisierten Verkehrs gesteigert wird. Mit den gesonderten Rad- und Fußwegen werden auch die öffentlichen Plätze Torhausplatz, Paradeplatz und Reitplatz für Fuß- und Radfahrer verknüpft. Zudem soll eine Verbindung Richtung Sickingenstraße östlich des Gebäudes 16 hergestellt werden. Mit der Festsetzung der Plätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird deutlich, dass diese nicht dem allgemeinen Verkehr zugänglich sein sollen.

Die von Norden und Süden zum Loop führenden Straßenverkehrsflächen sowie der erste an der Römerstraße gelegene Abschnitt südlich des Torhausgebäudes werden mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche festgesetzt, da hier neben den im Absatz zuvor genannten Verkehrsteilnehmern die Verkehrsflächen auch den anliegenden Gebäuden als Pkw-Zufahrten dienen. Eine darüberhinausgehende allgemeine Erschließungsfunktion sollen die Flächen nicht erhalten. Eine besondere Gestaltung wird die zwischen den Gebäuden 3 und 8 liegende Straßenverkehrsfläche erhalten, die im Rahmen des Projektes „Grünes Band des Wissens“ festgelegt werden soll.

8.1.6 Versorgungsflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Die durch Planeinschrieb auf den Versorgungsflächen festgesetzten Anlagen für die Verteilung von Strom sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

Begründung

Im Zuge der Umstellung des Netzes von 6KV auf 20 kV beabsichtigen die Stadtwerke Heidelberg als Strom-Versorgungsträger, einige der von der US-Armee gebauten Trafostationen nach zu nutzen. Zudem werden neue Standorte für Trafostationen benötigt. Diese Flächen

werden der neu zu verlegenden Versorgungsleitungen und einem Leitungsschutzstreifen entsprechend festgesetzt, um die Versorgung des Gebietes mit Strom zu sichern. Da Bestandsnetz ist in einem Beiplan darstellt. Teile des Bestandsnetzes einschließlich Trafostationen werden nachgenutzt. Die Flächen der im Endausbau nicht mehr benötigten Trafostationen werden nicht gesichert, sondern anderen Nutzungszwecken zugeführt. Hierzu gehören auch die für eine zwischenzeitliche Nutzung vorgesehene Bestandsstationen. Bis zur Inbetriebnahme der Neubau-Infrastruktur werden jedoch Bestandsanlagen und -leitungen zur Deckung von kurzfristigen Bedarfen weiterhin betrieben. Auf die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) wird hingewiesen.

8.1.7 Öffentliche Grünflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche „Park“ ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche „Park“ stehenden Gebäude sind kulturelle und soziale Anlagen einschließlich Flächen dazugehöriger Nebenanlagen zulässig.

Begründung

Der baumbestandene Park mit dem Eddy-House und der denkmalgeschützten Kommandantur werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um diesen mit dem Parkcharakter zu sichern. Mit zur Parkfläche gehört die Fläche des an der Rheinstraße gelegenen ehemaligen Check-Points der US-Armee. Diese Fläche wird der Parkfläche mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche zugeschlagen. Sie erhält das Symbol „Parkanlage“. Mit diesem Symbol wird unterstrichen, dass der Charakter der Flächen sowohl öffentlich zugänglich als auch eine von großkronigen Bäumen bestimmte Gebietskulisse erhalten bleibt.

Die beiden in der Parkfläche liegenden Gebäude werden mit Baulinien umfahren, um sie als bauliche Anlagen in ihrem Bestand zu sichern. Eine konkrete Nutzungszuweisung des Parkes, der Art der Umnutzung des Check-Points so der beiden Bestandsgebäude werden im Rahmen als „Nationales Projekt des Städtebaus“ mit dem Projekt „Der Andere Park“ festgelegt. Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eine entsprechende Nutzung auch der Gebäude ab. Zu den Zielen der Aufgabenstellung zu dem Projekt wurde definiert, dass öffentliche Spielflächen mit einer Gesamtfläche von rund 3.000 m² in möglichst großen Teilflächen in die Planung zu dem Projekt aufzunehmen sind, um eine angemessene Versorgung mit attraktiven und nutzergerechten Spielflächen zu erreichen. Die Kommandantur als auch das Eddy-Haus sollen in diesem Park integriert und eine sozio-kulturelle Nutzung aufnehmen, die mit den Festsetzungen zu den Gebäuden abgesichert werden. In der Kommandantur soll ein Mark Twain Center für transatlantische Beziehungen eingerichtet werden. Zu den Einrichtungen gehören auch die notwendigen Nebenanlagen der Gebäude wie Stellplätze, Zuwegungen und Außenanlagenflächen. Es sollen nur für die im Park liegenden Einrichtungen die dafür notwendigen Stellplätze flächenschonend hergerichtet werden.

8.1.8 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Undurchsichtige Dachflächen der Flachdächer sowie flachgeneigte mit einem Neigungswinkel bis zu 5 Grad über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zu 40% der Dachbegrünung kann mit Solaranlagen überbaut werden.

Dachflächen der Grundstücke auf denen aufgrund einer vollständigen flächigen Bebauung einschließlich von Tiefgaragen eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind mit einem Retentionsdach mit einem Abflussbeiwert von 0,2 oder kleiner zu versehen.

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als durchlässig werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn eine breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

Begründung

Gesetzliche Grundlage für die Versickerung sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und landesrechtliche Vorgaben. Durch diese erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser soll danach grundsätzlich ortsnah versickert werden, soweit dies schadlos erfolgen kann und weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentliche Vorschriften entgegenstehen. 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, zum Beispiel von privaten, nicht zu gewerblichen Zwecken genutzten Dach- und Hofflächen, wenn die Regeln 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 Gebührenerkung im Abwasserbereich. Empfohlen wird die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik zur Bewässerung von begrünter Flächen. Zur Konversionsfläche Südstadt wird ein Regenwasserentwässerungskonzept erstellt, das unterschiedliche Vorschläge zur Versickerungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen macht und diese in ihrer Dimensionierung darstellt. Es befindet sich derzeit noch in der Abstimmung.

Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube auf der südlichen Sondergebietsfläche der Polizei ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in zentralen Anlagen nicht möglich.

Da Dachflächen sich zugleich eignen, hier Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Ressourcen wie Solarthermie- oder Fotovoltaikanlagen unterzubringen, können bis zu 40% der Flächen mit diesen Anlagen überbaut werden. Die Solaranlagen sind dabei aufzuständern (siehe gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung). Ein positiver Effekt ist, dass die Wirkungsgrade von speziell auf Gründächern ausgerichteten Solaranlagen durch die darunterliegenden kühlenden Gründächer erhöht werden, so dass der maximal zulässige Flächenanteil nicht ausgeschöpft werden muss.

8.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu zugunsten von Radfahrern belastet.

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der BImA belastet. Die Flächen sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen.

Begründung

Die mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer belastete Flächen sollen öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen auch über private Flächen ermöglichen. Damit wird die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer erhöht.

Bei der Verbindung vom Torhaus- zum Paradeplatz wird der bestehende Durchgang durch das Gebäude, das auf einer privaten Baufläche steht, einschließlich des Anschlusses an die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Der Durchgang durch das Torhausgebäude hatte bereits während der militärischen Nutzungen als markantes Eingangstor einen öffentlichen Charakter. Ein Interesse, die belastete Flächen auch für den motorisierten Verkehr zu öffnen, besteht nicht. Das bestehende Netz öffentlicher Straßen ist ausreichend und die Fuß- und Radwegeverbindung würden an Qualität verlieren.

Die zentrale Fußwegeverbindung zwischen dem Paradeplatz und dem Entwicklungsband, die hier als öffentliche Fläche festgesetzt ist, wird mit einem Wegerecht für Fußgänger bis an die Baugrenzen der Neubebauung belastet. Fußgängern wird ermöglicht, einen breiten Korridor nutzen zu können, der dadurch auch frei von Einfriedungen und Nebenanlagen bleibt. Städtebaulich wird ein direkter Übergang zu den angestrebten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen der Erdgeschosszonen der Neubebauung abgesichert.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sichern die unterhalb der Oberfläche liegenden leitungsgebundenen Medien auf den privaten Flächen für Strom, Wasser, Abwasser und Fernwärme, die neu geplant sind oder bisher nicht dinglich gesichert wurden und die für die Erschließung des Gebietes notwendig sind. Dazu sollen auch die bereits mit einem Wegerecht belasteten Flächen genutzt werden, das sie neben den öffentlichen Flächen zusätzlich kurze Verbindungen darstellen. Wie bei den Wegerechten müssen sie jederzeit zugänglich sein. Baumpflanzungen sind nicht möglich, da eindringende Wurzeln in die Leitungen schädigen können. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die die Beachtung der Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg.

Am südlichen Randbereich des Plangebietes sowie am westlichen Randbereich zum Bosseldorn wird mit Verknüpfung an die Versorgungsfläche für Fernmeldeeinrichtung mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen Leitungsrecht mit Schutzstreifen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Anpflanzungen vorgenommen werden, die den Betrieb oder deren Unterhaltung der technischen Anlage beeinträchtigen oder gefährden könnten. Es besteht eine Freihaltungspflicht. Das Leitungsrecht ist dinglich gesichert. Die Festsetzung dient deklaratorischen Zwecken, da die Nutzungsberechtigte im Allgemeinen nicht in Baugenehmigungsverfahren eingebunden ist.

8.1.10 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Bereiche von Ein- und Ausfahrten für Tief- und Hochgaragen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Begründung

Die denkmalgeschützte Mauer entlang der Römer- und Rheinstraße ist mit Ausnahme einiger Stellen als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um dem Denkmalschutz zu entsprechen. Innerhalb der geöffneten Bereiche ist es möglich, neue Ein- und Ausfahrten in die Mauer einzufügen, um die dahinterliegenden Flächen kleinteiliger zu erschließen, da die Campbell Barracks nicht mehr militärisch sondern nunmehr von mehreren unterschiedlichen Nutzer zivil genutzt wird.

Die festgelegten Bereiche für Tief- und Hochgaragen gewährleistet, dass die Zu- und Abfahrten nur an den städtebaulich und verkehrlich sinnvollen Stellen hergestellt werden.

8.1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in den Beiplänen 1 und 2 eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 (DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016), Tabelle 7 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe auch nachfolgende Tabelle.

Beiplan 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Beiplan 2 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Der angegebene Lärmpegelbereich gilt für alle Fassaden, die in diese Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze bzw. Baulinie.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	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]	[dB]
LPB I	bis 55	35	30	-
LPB II	56 bis 60	35	30	30
LPB III	61 bis 65	40	35	30
LPB IV	66 bis 70	45	40	35
LPB V	71 bis 75	50	45	40
LPB VI	76 bis 80	**	50	45
LPB VII	> 80	**	**	50

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche, „maßgeblicher Außenlärmpegel“ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1: 2016, Tabelle 7 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren 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 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden und dessen Fassaden im Lärmpegelbereich III und mehr liegen, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Dies gilt für alle Fassaden, für die im Plan schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf Lärmpegelbereiche angegeben werden. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin nachts eingehalten wird.

Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen für

Mischgebiete	50 dB(A)
Sondergebiete Hochschule	50 dB(A)
Eingeschränkte Gewerbegebiete	55 dB(A)

Insofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

Parkhaus

Das im GEe 1.3 festgesetzte Parkhaus ist bis auf die Ein- und Ausfahrt geschlossen und überdacht auszuführen. Die Parkgarage erhält ein Dach und die Fassaden werden geschlossen ausgeführt. Das mindestens erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile beträgt 22 dB, das mindestens erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß des Daches 26 dB. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den maßgeblichen vorhandenen, planungsrechtlich zulässigen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017 eingehalten werden.

Begründung

Während beim Verkehrslärm am Tag die Römerstraße die Hauptlärmquelle darstellt, ist in der Nacht die westlich gelegene Schienenstrecke pegelbestimmend. Da diese auf die eingeschränkten Gewerbegebiete westlich des Entwicklungsbandes aufschlagen, sind die hier ermittelten hohen Pegel jedoch nicht beurteilungsrelevant.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Die Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in

den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

Hinsichtlich Gewerbelärm wirken die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich „Im Bosseldorn“ auf das Plangebiet ein. Im Plangebiet selbst und auch in seiner Umgebung sind Flächen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und unterschiedlichem Emissionsverhalten vorhanden beziehungsweise geplant, die unterschiedliche Einwirkungsbereiche aufweisen. Durch die vorgesehene Nutzungsgliederung mit Sondergebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten wird städtebaulich eine Gliederung des Gebietes erreicht. Eine abschließende Dimensionierung ist jedoch erst möglich, wenn die Nutzungsintensität und Nutzungszeiten bekannt sind. Auch hinsichtlich der in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1.1 möglicherweise zur Realisierung kommenden Vergnügungsstätte (Karlstorbahnhof) wird eine überschlägige schalltechnische Beurteilung vorgenommen.

In einem Schallschutzkonzept werden Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Maßnahmen sind erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der vorliegenden Situation zu wahren und unter Betrachtung der bekannten Planungen auf den noch nicht überplanten Konversionsflächen nördlich und südlich des Plangebietes zu sichern. Neben dem planerischen Mittel der Nutzungsgliederung sind weitergehende passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um dieses zu erreichen. Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen des Gutachtens werden als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

8.1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume sind 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 mit der Pflanzqualität: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu ersetzen. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und die zusätzlichen Hinweise der RAS – LP4.

Baumpflanzungen entlang Straßen und öffentlichen Flächen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume entlang der gekennzeichneten Straßen sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e. V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der

für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig. Die Bäume sind mit einem Wurzelschutz vorzusehen.

Baumpflanzungen auf privaten Flächen und Stellplatzflächen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume sind als Hochstamm mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Laubbäume - Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe oder Obstbäume, 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, mit Ballen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig.

Auf den gekennzeichneten Stellplatzflächen sind die in der Tabelle „Pflanzliste Bäume“ genannte Anzahl von Bäumen in den Teilgebieten Hochstamm mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Laubbäume - Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe oder Obstbäume, 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, mit Ballen.

Stellplatzfläche	Anzahl Bäume
St (MTC)	8
St (HS 1)	12
St (HS 2)	14

Tabelle Pflanzliste Bäume

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e. V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Bei Baumpflanzungen im Nahbereich von Leitungen ist ein Wurzelschutz vorzunehmen.

Tabelle Pflanzliste (nicht abschließend)

Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer platanoides (spec.)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Castanea sativa	Esskastanie
Celtis australis	Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Gingko biloba (nur männlich)	Gingko
Gleditsia triacanthos	Lederhüsenbaum
Juglans regia	Nussbaum
Liriodendrom tulipifera	Tulpenbaum
Pinus sylvestris	Kiefer
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus spec.	Ulme in Arten und Sorten

Pflanzenliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer campestre (spec.)	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Albizia julibrissin	Seidenakazie
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna / laevigata	Weiß- / Rotdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus	Apfel
Morus alba	Maulbeerbaum
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Sorten
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Pyrus spec.	Birne in Arten und Sorten
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Ulmus spec.	Ulme in Arten und Sorten

Pflanzenliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, zum Beispiel:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buddleja davidii	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Deutzia magnifica	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Hydrangea	Hortensie
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Magnolia	Magnolie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina / rubiginosa	Wildrose
Salix spec	Strauchweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Pflanzenliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
"Veitchii" / "Engelmannii"	

Pflanzenliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

Actinidia argute	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis spec	Waldrebe
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung:	Stammumfang: 20-25 cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm
Bäume 2. Ordnung:	Stammumfang: 14 – 16 cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm
Obstbäume:	Stammumfang 10 – 12 cm, Hochstamm
Sträucher:	Höhe beim Pflanzen: 60- 100 cm

Begründung

Im Bebauungsplan sind die vorhanden wertvollen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Sie prägen zusammen mit den Gebäuden und Freiflächen das Ortsbild und erfüllen für das Gebiet ökologische und kleinklimatische Funktionen. Damit die Baumstandorte auch bei einem Verlust der Bäume als solche erhalten bleiben, sind in diesem Fall Nachpflanzungen mit entsprechenden Pflanzqualitäten vorzunehmen, um die vorhandene Grünkulisse auch langfristig zu erhalten.

Zusätzlich sind neue Bäume entlang von Straßen und Stellplatzanlagen zu pflanzen. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen von neu herzustellenden Straßen ist die Durchgrünung mit Bäumen ein Bestandteil der Gesamtkonzeption. Hierbei soll insbesondere das Entwicklungsband hervorgehoben werden. Baumpflanzungen entlang von Straße tragen zu einer Gliederung des Straßenraum und einer besseren Aufenthaltsqualität bei. Eine Begrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen vermindert das Aufheizen der versiegelten Flächen und der abgestellten Fahrzeuge. Gleichzeitig trägt die Begründung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Um eine gewisse Flexibilität bei den nachfolgenden Ausführungsplanungen zu erhalten, können Bäume in einem Abstand von 5 Metern vom festgesetzten Standort gepflanzt werden. Das Grundgerüst von zu pflanzenden Bäumen bleibt erhalten.

Die Festsetzung der Pflanzqualität entspricht der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg. Die Pflanzqualität sichert, dass neu anzupflanzende Bäume auch bei einem Verlust von Altbäumen möglichst schnell ihre Funktion erfüllen.

Bestehende Laubbaumarten im Geltungsbereich können bei Neupflanzungen verwendet werden. In der Anlage zum Umweltbericht ist eine Pflanzenliste mit weiteren Arten beigefügt. Sie beinhaltet Arten, die bei sommerlicher Überhitzung standortgerecht sind.

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

8.1.13 Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB)

Die belasteten Böden der gekennzeichneten Altlastfläche sind fachgerecht zu entsorgen.

Begründung

Beim Paradeplatz wurden bei Arsen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden/Mensch für Park-/Freizeitanlagen und Industrie/Gewerbe um mehr als das doppelte überschritten. Nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung handelt es sich hier um eine schädliche Bodenveränderung. Es ist ein Bodenaustausch der belasteten Böden erforderlich, um eine uneingeschränkte Nutzung des Paradeplatzes zu gewährleisten. Der Bodenaustausch ist aufgrund der Wasserlöslichkeit des Arsens auch im Sinne des Grundwasserschutzes erforderlich.

In den gesamten Campbell Barracks wurden Auffüllschichten angetroffen. In der Auffüllschicht wurden zum Teil hohe Konzentrationen an den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen in den untersuchten Mischproben ermittelt. Aufgrund der heutigen Nutzung und der bisher bekannten zukünftigen Nutzung werden diese Bodenbelastungen nicht als altlastenrelevant eingestuft, da keine Gefährdung der Schutzgüter Boden/Mensch und Boden/Grundwasser besteht. Nutzungsänderungen zum Beispiel in Kinderspielflächen können eine andere Bewertung zur Folge haben. Die gesamte Fläche der Campbell Barracks unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

Des Weiteren erstreckt sich im südöstlichen Bereich auf dem zukünftigen Gelände der Polizei eine verfüllte Kiesgrube. Diese Kiesgrube wird ebenfalls im Bodenschutz- und Altlastenkataster und der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt. Die Verfüllung hat jedoch nur eine abfallrechtliche Bedeutung.

8.2 Nachrichtliche Übernahme

Auf dem Bebauungsplan ist folgende nachrichtliche Übernahme vermerkt:

Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt die römische Fernstraße, die als eingetragenes Kulturdenkmal 1, Südstadt nach § 2 DschG unter Schutz steht. Sämtlich in den Boden eingreifende Maßnahmen dürfen nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Im Plangebiet liegt flächig eine Siedlung aus der Jungsteinzeit, die als eingetragenes Kulturdenkmal 3, Südstadt nach § 2 DschG unter Schutz steht. Vor einer flächigen Neubebauung ist in den nicht gestörten Bereichen unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde eine Gelände-prospektion vorzuschalten.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 25 vereinbart wird.

Die Großdeutschland-Kaserne, später Campbell Barracks, ist als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

Zum Schutzgut gehören: Die Wehrmachtkaserne mit den anschaulich überlieferten Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 31, den zugehörigen Verkehrs-, Sport- und

Grünflächen, dem älteren Baumbestand, dem Exerzier- und Paradeplatz und der Einfriedung. Das Offiziersheim einschließlich Erweiterung (Geb. 1) mit Garten und Einfriedung. Signifikante Elemente des US-Headquarters: Command Center Geb. 12M, Namensmonument Charles L. Campbell und Fahnenplatz auf dem Exerzier- und Paradeplatz.

Begründung

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird auf denkmalgeschützten Gebäude und Freiflächen hingewiesen (siehe Kapitel 5.6). Der Umring der als Sachgesamtheit Kulturdenkmal geschützte Flächen der römischen Feldstraße und der Campbell Barracks mit den zum Schutzgut gehörenden Teilen sind mit einer entsprechenden Umgrenzung durch Planeinschrieb im Bebauungsplan markiert. Zusätzlich sind die denkmalgeschützten Gebäude, die Einfriedung, das Namensmonument und der Fahnenplatz der Campbell Barracks sind mit Einzelsymbolen gekennzeichnet.

8.3 Hinweise

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

8.3.1 Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

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

8.3.2 Bodenschutz / Altlasten

Das gesamte Plangebiet wird unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg geführt.

Die unter dem Flurstück 21330/6 liegende ehemalige Kiesgrube wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt.

8.3.3 Grundwasser

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

8.3.4 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 sowie der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energie-Konzeption-Konversionsflächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme. Das Plangebiet gehört zum Anschlussbereich der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmesatzung, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015, Heidelberger Stadtblatt vom 23.12.2015). Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

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 der Stadt Heidelberg abzustimmen.

Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Für Bestandsgebäude ist ein Sanierungskonzept für den Zeitraum bis 2050 zu erstellen mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Die Dachflächen sind für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (wie Stadtwerken, Energiegenossenschaften) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.

Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.

8.3.5 Artenschutz

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

An dem vorhandenen Baumbestand sollten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter angebracht werden.

In die Mauern und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden sollte der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden.

8.3.6 Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) Rechtskraft vom 06.04.1950 sowie der Bebauungsplan „Sickingenstrasse“ (06.08.00), Rechtskraft vom 13.06.1969 im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

8.3.7 Leistungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg

Die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) ist zu beachten.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

(Ermächtigungsgrundlage §74 LBO Baden-Württemberg)

8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Neubauten

Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5 ° in Form von Gründächern zulässig.

Solaranlagen auf dem Dach sind nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Sie müssen einen Abstand von den Dachrändern von mindestens 1,50 m einhalten.

Technische notwendige Dachaufbauten sowie Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäudekubaturen zu integrieren. Ausnahmsweise sind technische Dachaufbauten mit einer Umkleidung auf Flachdächern bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Zu den Gebäudekanten ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Die Umkleidung ist gestalterisch an die Hauptfassade anzupassen.

Hauptgebäude von Neubauten sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden in den Gebieten MI 1.1 bis MI 1.3 sowie der Ostseite GEe 1.3 aufeinander abzustimmen. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich abzustimmen.

Bei der Verglasung der Fassaden sind wirksame Materialien zur Vermeidung von Vogelschlag zu verwenden.

Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:

- Glas
- pulverbeschichteter oder lackierter Stahl
- Cortenstahl
- Holz

Nebenanlagen wie Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser sind in Gebiete MI 1.1 bis MI 1.5 sowie GE(e) 1.1 bis GE(e) 1.3 jeweils einheitlich zu gestalten. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich abzustimmen.

Denkmalgeschützte Gebäude 3, 5, 7, 8, 9, 13 und 15

Die bestehenden Materialien der Fassade (Putz, Betonwerksteinelemente, Sandsteinelemente, Sandsteingewände, -flächen, -pfeiler, -sockel, -gesimse etc.) sind zu erhalten. Die Putzfassaden sind in den Farbton -NCS 1510 Y 10 R- zu streichen. Putzflächen und Betonwerksteinelemente als Sandsteinimitationen sind unzulässig.

Bestandsöffnungen und ihre Gewände sind in ihrer ursprünglichen Proportion und Materialität zu erhalten. Bei Erneuerung von Fensterelementen ist mindestens eine Fassade komplett zu bearbeiten. Ausnahmsweise dürfen Bestandsöffnungen heruntergebrochen werden, um Zugänglichkeiten zu Balkonen und Terrassen auf den per Plan-einschrieb festgesetzten Flächen zu ermöglichen. Dabei ist die Anzahl der heruntergebrochenen Öffnungen pro Gebäude auf ein Minimum zu reduzieren. Gewände dieser Öffnungen dürfen nicht ergänzt werden.

Bestehende entstehungszeitliche Türelemente und bestehende Eingangstüröffnungen sind in ihrer ursprünglichen Gestalt zu erhalten.

Neue Fenster- und Türöffnungen sind ausschließlich in Bestandsputzflächen zulässig.

Ein außenliegender Sonnenschutz an Fensteröffnungen der historischen Fassade ist nicht zulässig. Zulässig sind innenliegende Sonnenschutzelemente sowie Verschattungselemente im Glaszwischenraum.

Reliefs in den Leibungen, Bestandsskulpturen und entstehungszeitliche schmiedeeiserne Elemente sind zu erhalten.

Das Bestandstragwerk der bestehenden Dachstühle sind zu erhalten. Entstehungszeitliche und nachträglich erstellte historisierende Gauben sowie Dreiecksgauben einschließlich Gaubenspiegel sind zu erhalten. Bei entstehungszeitlichen Gauben ist ein außenliegender Sonnenschutz nicht zulässig. Zulässig sind innenliegende Sonnenschutzelemente sowie Verschattungselemente im Glaszwischenraum.

Neue Gauben sind mit 1,2 m Breite in der Mitte zwischen Bestandgauben zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können zur Realisierung von Loggien im Dach Lamellengauben realisiert werden. Dabei können maximal bis zu zwei historische Gauben pro Dachlängsseite abgebrochen werden.

Zulässig sind mit Lamellen überdeckte Atelierfenster in der Mitte zwischen Bestandsgauben zulässig. Ausnahmsweise dürfen hierfür maximal zwei historische Gauben oder Dreiecksgauben pro Dachlängsseite abgebrochen werden. Der Sonnenschutz ist als dunkelgrauer Textilaußenrollo unterhalb der Lamelle zu führen.

Technische Elemente sind unterhalb der Dachhaut zu realisieren.

Ausnahmsweise können von der Denkmalbehörde abweichende Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

Zusätzliche Regelungen zum denkmalgeschützten Gebäude 12/12M/14

Es gelten die Regelungen zu denkmalgeschützten Gebäude 3, 5, 7, 8, 9, 13 und 15.

Die Übergänge zwischen Gebäude 12 und 12M sind zu erhalten.

Die vorhandene Fassade am Gebäude 12M mit ihren Scheinöffnungen ist zu erhalten.

Zusätzliche Regelungen zum denkmalgeschützten Gebäude 16 und 31

Es gelten die Regelungen zu denkmalgeschützten Gebäude 3, 5, 7, 8, 9, 13 und 15.

Die bestehenden Klinkerfassaden sowie Betonwerksteingesimse sind zu erhalten und fachgerecht instand zu setzen.

Zusätzliche Öffnungen zu den Bestandsfenstern sind zulässig. Diese sind flächenbündig in der Fassade auf einer Höhe (Brüstungshöhe) in gleichem Format wie das Bestandsfenster zu realisieren.

Ein außenliegender Sonnenschutz ist an den Fenstern von Gauben als seilgeführter Textilaußenrollo im Farbton dunkelgrau zulässig.

Zusätzliche Gauben sind in den Zwischenräumen der Gauben zulässig.

Am Gebäude 31 können ausnahmsweise Fassadenteile zum Reitplatz hin über maximal zwei Achsraster hinweg bodentief geöffnet werden. Ein in der Achse zentraler zweigeschossiger Anbau im Bereich der Reithalle ist zulässig.

Am Gebäude 31 sind bei Dach-Fenster-elemente außenliegender Sonnenschutz als seilgeführter Textilaußenrollo im Farbton dunkelgrau zulässig.

Außenflächen um die denkmalgeschützten Gebäude

Nebenanlagen auf privaten Freiflächen (zum Beispiel Müllboxen, überdachte Fahrradstellplätze) sind als Gemeinschaftsanlage zusammen zu fassen und in eine Pergola einzubinden. Beschilderungen, Werbung und Firmennamen an Fassaden, Dächern und in Fenstern sind nur als freistehende Metallstelen zulässig.

Begründung

Die Gestaltung der denkmalgeschützten Gebäude wird das über das Denkmalrecht gesichert. Bauliche Veränderungen am und in den denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Im Gestaltungshandbuch „Denkmal Campbell Barracks“ ist dargelegt, welche baulichen Änderungen von der Denkmalbehörde mitgetragen werden. Das Gestaltungshandbuch enthält weitere Detailaussagen zur Fassadengestaltung, An- und Ausbauten sowie Nebenanlagen. Die Regelungen zu Anbauten, Balkone sowie Terrassen werden in Form von textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel des Gestaltungshandbuches ist, eine einheitliche Gestaltungsmatrix für das Quartier Campbell Barracks, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, der Ausweisung großer Gebäude und Freiflächenanteile als Denkmale sowie der Ergänzung und Erneuerung durch Umnutzung, zu generieren. Aus dem Gestaltungshandbuch wurden die zwingend notwendig vorgeschriebenen Aussagen zur Dach-, Fassaden- und Außenraumgestaltung der denkmalgeschützten Gebäude und umliegenden Freiräume in die örtlichen Bauvorschriften

übernommen. Da das Gestaltungshandbuch nicht alle möglichen Nachnutzungsoptionen betrachten kann, können in Einzelfällen gesonderte gestalterische Lösungen erarbeitet werden. Diese bedürfen denkmalrechtlich der Zustimmung der Denkmalbehörde.

Kann- und Sollvorschriften aus dem Gestaltungshandbuch wurden nicht in die örtlichen Bauvorschriften überführt, da sie in dem Gestaltungshandbuch rechtlich einen empfehlenden Charakter haben. Sie zeigen jedoch denkmalrechtlich einen erweiterten Zulassungsrahmen auf. Das Gestaltungshandbuch zeigt auch für die notwendigen Anpassungen an eine zivile Nachnutzung der Gebäude eine Vielzahl von Gestaltungsvarianten auf. Das Gestaltungshandbuch ersetzt jedoch keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung. Im denkmalschutzrechtlichen Verfahren und den damit verbundenen Einzelfallentscheidungen können jederzeit zusätzliche Auflagen oder Modifizierungen des Handbuchs erfolgen.

Die Neubebauung am Entwicklungsband soll sich auch architektonisch hinsichtlich der Dachgestaltung von der Bestandsbebauung absetzen. Mit Ausnahme des neuen NATO-Hauptquartiers und des Mittelbaus des H-Gebäudes sind alle anderen Dächer als Satteldächer ausgebildet. Flachdächer sind im Plangebiet somit einheitlich auf neuen Gebäuden und Satteldächer auf entstehungszeitlichen Gebäuden zu finden. Die Festlegung von Flachdächern entspricht den Dächern heutiger gängigen Wohn- und Geschäftsgebäude, wie sie östlich des Entwicklungsbandes zulässig und Gewerbebauten östlich des Entwicklungsbandes sind.

Dächer gelten als fünfte Fassadenseite. Die Neubauten sollen hierbei eine einheitliche Oberflächenmaterialität erhalten und als Gründächer ausgebildet werden. Da nur Flachdächer bei Neubauten zulässig sind, ist hierfür kein besonderer konstruktiver Aufbau notwendig. Gründächer wirken positiv auf das Kleinklima und bieten einen Schutz vor Überhitzung im Sommer. Mit den Gründächern werden die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen abgepuffert und unbelastetes Regenwasser auf den Dächern zu Verdunstung gebracht. Sofern die Gründächer zusätzlich Solaranlagen mit Solaranlagen bestückt werden, sind diese aufzuständern, damit ausreichend begrünte Flächen zur Verfügung stehen. Die Solaranlagen müssen von den Dachrändern einen Abstand einhalten, damit sie nicht wesentlich optisch in Erscheinung treten. Unter den aufgeständerten können halbschattige Pflanzen wachsen. Die temperatur-senkende Wirkung der Gründächer wirkt sich positiv auf die Leistungswerte der Solarmodule nieder.

Sofern gestalterisch-technisch Solarzellen entwickelt werden und zum Einsatz gebracht werden, die bei einer Sanierung der Dächer bei den denkmalgeschützten Gebäuden eingebaut werden könnten, ist ihre Vereinbarkeit mit den Zielen des Denkmalschutzes abzustimmen.

Sofern technische Anlagen auf Dächern untergebracht werden müssen, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden können, so gestalterisch in die Gebäudekubatur einzubinden und zu integrieren, dass sie so wenig wie möglich optisch in Erscheinung treten. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die technischen Aufbauten nur bei weiten Abständen von den Gebäuden für Betrachter in Erscheinung treten. Aufgrund des Abstandes treten ihre Flächen nicht in den Vordergrund.

Mit einer einvernehmlich abzustimmenden Fassadengestaltung wird gegenüber den denkmalgeschützten Gebäuden eine durchgehend neuzeitliche Schicht in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden in das Plangebiet eingeführt. Die Fassade ist ein prägender Bestandteil eines Gebäudes und beeinflusst im hohen Maße das Orts- und Straßenbild. Ziel ist, einen einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten und dabei Alt- und Neubebauung eindeutig von außen ablesbar zu machen. Bei der Neubebauung sind die Fassadenfarben harmonisch aufeinander abzustimmen, um ein Gegengewicht zur Bestandsbebauung herzustellen.

Eine einheitliche Gestaltung soll auch für die Nebenanlagen auf den Neubauflächen östlich und westlich des Entwicklungsbandes erzielt werden. Da es sich nach gegenwärtigen Stand um 2 Bauherren handelt, sollen diese auf ihre Flächen jeweils ein Gestaltungsprinzip bei Nebenanlagen durchhalten.

Es gibt mittlerweile eine Vielfalt wirksamer Lösungen, die einen „Vogelschlag“ von Vögeln an Gebäuden verhindern oder verringern. Die unterschiedlichen Lösungen zur Vermeidung von Durchsichten und Spiegelungen lassen sich gestalterisch auch so umsetzen, dass ein großer architektonischer Gestaltungsraum verbleibt.

8.4.2 Anforderungen an Werbeanlagen

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.

Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Ausnahmen können für maximal 2 weitere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen- und Platzbild nicht beeinträchtigt wird und sich das Vorhaben in die Eigenart der Struktur des Plangebietes einfügt.

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.

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

8.4.3 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 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 mit Ausnahme von Sammelanlagen 60 cm.

8.4.4 Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von festsitzenden Stechschildern mit integrierten Logos und 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

8.4.5 Freistehende Werbeanlagen

Pylone sind unzulässig. Je Gebäude sind maximal 2 freistehende Metallstelen bis zu einer Höhe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 1,5 m im Farbton DB 703 zulässig.

Fahnen auf dem Grundstück sind ausnahmsweise zulässig, wenn von der Einrichtung eine besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höhe abhängig. Edelstahlmasten sind ausgeschlossen.

8.4.6 Großflächige Werbung

Werbung im Euroformat (3,80 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, bedruckten Textilien oder Kunststofffolien sind nicht zulässig.

Begründung:

(zu 8.4.2:) Werbeanlagen sind Gestaltungselemente, die das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild ihrer Umgebung beeinflussen und für den Charakter einer Örtlichkeit mitbestimmen. Die Werbung soll Rücksicht auf die charakteristischen Eigenarten der Campbell Barracks, insbesondere auf Architektur und Baustil der Gebäude nehmen. Ziel der Örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen ist es, eine Anhäufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und ein verträgliches Miteinander von Werbeanlagen und Baukörpern zu erreichen. Die Werbeanlagen sollen sich in ihrer Ausbildung, Anzahl, Lage, Farbwahl und Proportion in das Ortsbild der Campbell Barracks einfügen. Sie sollen den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung der Campbell Barracks ergeben, gerecht zu werden. Form, Größe, Material und Farbe von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass sich diese in der Fassade integriert und zum Bestandteil der Architektur des Gebäudes wird. Werbeanlagen haben sich nach Umfang, Art, Form, Gestaltung, Werkstoff, Farbe und Anordnung der Gebäudegestaltung anzupassen, an dem sie angebracht werden. Die Beschränkung auf die Anzahl der Werbeanlagen je vor Ort ansässiges Unternehmen und der Ausschluss von Fremdwerbung stellt sicher, dass der Informationsgehalt von Werbeanlagen und die privaten Interessen der vor Ort Tätigen gewahrt bleiben. Ausnahmen sind dort möglich, wo Unternehmen mehrere Gebäude belegen. Die jeweiligen Werbeanlagen sollen dabei keine überschneidenden Wirkungskreise belegen und denkmalgeschützte Struktur der Campbell Barracks stören. Mögliche Abweichungen durch Landesvorgaben wie dem Landeshoheitsgesetz bleiben bei den örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen beim Sondergebiet der Polizei unberührt.

(zu 8.4.3 und 8.4.4): Die Höhe der Werbeanlagen ist abgestimmt auf die Lesbarkeit durch Fußgänger aus dem öffentlichen Raum. Zulässige Werbeanlagen auf Fassadenflächen sollen dabei auf Teile baulicher Anlagen beschränkt werden, die im Erdgeschossbereich von Gebäuden liegt. Die über das Erdgeschoss liegenden Fassaden sollen einheitlich frei von auf den Fassaden aufgetragenen Werbeanlagen bleiben, um die Architektur des Gebäudes hier nicht durch Werbeanlagen zu verstellen. Alternativ von auf den Fassaden angebrachten

Werbeanlagen können diese auch rechtwinklig an Gebäuden angebracht werden. Die Wirkung auf die Fassaden ist bei rechtwinklig zur Fassade angebrachten Werbeanlagen nicht so groß, so dass diese bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden können, zumal neben der Höhe hier auch eine maximale Breite festgesetzt ist. Zudem soll für Fußgänger unterhalb der rechtwinklig an Fassaden angebrachten Werbeanlagen ein ausreichender Bewegungsraum verbleiben.

(zu 8.4.5 und 8.4.6:) Großflächige Werbeanlagen besitzen aufgrund ihrer Dimension eine deutliche Fernwirkung, damit sie auch relativ hoher Geschwindigkeit wahrgenommen werden. Das Plangebiet ist von der geplanten und bestehenden Architektur als auch der städtebaulichen Struktur auf Fußgänger und Radfahrer sowie Anlieferverkehren ausgerichtet. Mit großflächigen Werbetafeln würden bauliche Anlagen in den Planbereich hineingetragen werden, die sichtverdeckend die Maßstäblichkeit des Raumes ändern, gestalterisch eine Unruhe in dem städtebaulichen Wechsel von Gebäuden und Freiräumen bringen und die angestrebte Harmonie stören.

Ähnliche Wirkungen gehen auch von Pylonen und Fahnen aus. Um großflächig für bestimmte Veranstaltungen und Einrichtungen werben zu können, sind Fahnen ausnahmsweise zulässig, wenn von den beworbenen Einrichtungen eine besondere Bedeutung ausgeht. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird gewährleistet, dass Anzahl, Standort und Höhen einzelfallbezogen geprüft wird, wobei es keinen Anspruch auf eine Genehmigung gibt. Edelstahlmasten werden grundsätzlich ausgeschlossen, da die Oberflächen blenden können.

8.4.7 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen privater Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorflächen zu den Gebäuden ist nur ausnahmsweise bei Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses mit den Materialien:

- Sockel und Säulen aus rötlichem Sandstein
- Beton mit Sandsteinverblendung
- Füllungen aus pulverbeschichtetem oder lackierten Stahl
- Cortenstahl
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen
- Stabgeländer aus pulverbeschichtetem oder lackierten Stahl

zulässig.

Begründung

Flächen, die nicht als Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücksflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Besonders eignen sich hierzu die bereits grüngestalterischen Flächen um die Bestandsgebäude. Flächen, die entsiegelt werden, sollen hierbei gestalterisch einbezogen werden. Eine gute grünordnerische Gestaltung trägt dazu bei, dass ein für die Öffentlichkeit attraktives Quartier im Umfeld des Paradeplatzes und des Parks mit der Kommandantur entsteht.

Der ursprüngliche städtebauliche Charakter des Campbell Barracks ist der einer gestalterisch durchgehenden zusammenhängenden Fläche ohne Einfriedungen. Eindeutige Grundstückszuweisungen waren aufgrund der ursprünglichen Nutzung als eine Kaserne mit Ausnahme der äußeren Abgrenzung im Inneren nicht vorhanden. Dieser Charakter eines einzelnen Flurstücks soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Neben den bestehenden Hecken, die durch die US-Armee angelegt wurden, gibt es im Bereich der Praxishochschule Flächen, die private Rückzugsmöglichkeiten benötigen. Diese Flächen können durch Pflanzstreifen abgegrenzt werden. Besondere Sicherheitsinteressen haben Kindergärten, um die Spielflächen einzuzäunen oder die Polizei.

9 Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 14. März 2013 gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch beschlossen, für den Bereich "Mark-Twain-Village" in der Südstadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde zuvor im Rahmen der Beschlussfassung am 20. Februar 2013 beteiligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. März 2013 im "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".

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

9.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 05. April 2017 im „stadtblatt“ Nr. 14/2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben vom 13. April 2017 bis einschließlich 12. Mai 2017 im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.0	Bürgerin, Mail vom 04.05.2017	
1.1	Der in den ersten Planungen vorgesehene Durchgang zwischen der ehemaligen Reithalle und den nördlichen Ställen (Schnittstelle Karlstorbahnhof und Kreativwirtschaft) Richtung Bosseldorn sollte wieder aufgegriffen werden. In den Abendstunden können Störungen durch Lärm verringert werden, wenn die Gäste direkt das Gelände Richtung Gewerbegebiet Bosseldorn verlassen können. Auch ein Zugang zu dem geplanten Parkhaus ist leichter möglich. Des Weiteren lassen sich Brandschutzmaßnahmen baulich leichter umsetzen.	Geplant ist, einen Durchgang durch die nördlichen Stallungen vom Reitplatz zur Hochgarage einzurichten. Die Hochgarage kann dadurch auf kürzesten Weg erreicht werden. Es liegt im Ermessen des Karlstorbahnhofes, einen Durchgang zum Bosseldorn durch das eigene Gebäude zu schaffen.
2.0	Bürgerin, Mail vom 08.05.2017	

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
2.1	<p>Die Bürgerin verweist als „autofreie Radfahlerin“ auf den in den Bürgerforen zum Bebauungsplan Mark-Twain-Village Nord geäußerten Wunsch, den Radverkehr zu bevorzugen. Die Umwandlung stillgelegter Gleise in Radwege ist ein erfreulicher Anfang, dem unbedingt bei der Verkehrsführung weitere Schritte folgen müssen. Klimaneutrale Mobilität sollte gerade in der Wissensstadt Heidelberg innovativ und vorbildlich vorangetrieben werden. Das Gelände bietet hierzu eine gute Gelegenheit. Vorgeschlagen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fahrradstraße durch die Roebingstraße, die für motorisierten Individualverkehr gesperrt ist- kein motorisierter Individualverkehr durch die Campbell Barracks- Rheinstraße wird Spielstraße.	<p>Das Gebiet wird für Radfahrer und Fußgänger ausreichend erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit, um Fußwege und dort, wo es notwendig ist, eigenständige Radwege außerhalb der Fahrbahn anlegen zu können. Zusätzlich gehören die jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zum Fuß- und Radwegenetz.</p> <p>Die Roebingstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Sie wurde im Bebauungsplan MTV-Nord als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient auch der Erschließung der angrenzenden Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr.</p> <p>Mit diesem Bebauungsplan werden Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete festgesetzt. Hierzu ist auch eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr notwendig, damit die festgesetzten Nutzungen realisiert werden können.</p> <p>Die Rheinstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Unabhängig hiervon ist hier eine Buslinienführung geplant und es werden auch die an der Rheinstraße liegenden Kerngebiete erschlossen. Die vorgetragenen Belange zur Rheinstraße sind bekannt und bereits im Bebauungsplanverfahren MTV-Nord behandelt.</p>
3.0	Bürger, Mail vom 08.05.2017	
3.1	<p>Der Bürger begrüßt als Radfahrer die Öffnung der Campbell Barracks für die Öffentlichkeit. Er vermisst im Bereich der Roebingstraße eine angedachte Fahrradstraße. Nicht nachvollziehbar ist, dass die Parkanlagen von Straßen für den motorisierten Verkehr umschlossen sein sollen.</p>	<p>Im Masterplan „Erschließung“ aus dem Jahr 2014 war die Anlage eines eigenständigen Fuß- und Radweges vorgesehen, der auch über die Roebingstraße verlaufen sollte. Der später unter Denkmalschutz gestellten Mittelbau des H-Gebäudes unterbricht diese Linieneinführung. Die Linieneinführung des eigenständigen Fuß- und Radweges wurde unter Einbehaltung der nördlichen und südlichen Anknüpfungspunkte ohne wesentliche Streckenverlängerung nach Westen in das Entwicklungsband verschoben.</p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
3.2	<p>Der Bürger wünscht sich, dass bei Neuerschließungen mehr Gewicht auf die Gestaltung der Verkehrswege für den nicht motorisierten Verkehr gelegt wird. Der "Masterplan 100% Klimaschutz" kann nur erreicht werden, wenn es attraktiver ist, mit dem Fahrrad zum Einkaufen, zur Arbeit oder in den Park zu fahren statt mit dem Auto.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan wird ein dichtes Fuß- und Radwegnetz durch die Campbell Barracks ausgewiesen. Zudem werden Straßenverkehrsflächen gesichert, die ausreichende breit sind, um Busverkehr aufnehmen zu können. Der Bebauungsplan entfaltet jedoch keine unmittelbare Wirkung auf die Wahl von Verkehrsmitteln. Durch die Verbesserung der Radwegeverbindung und einem gutem ÖPNV Angebot wird hier im Sinne des "Masterplan 100% Klimaschutz" agiert.</p>
4.0	<p>Bürger, Mail vom 09.05.2017</p>	
4.1	<p>Im Bebauungsplanentwurf wurde die ursprünglich geplante Fahrradstraße entlang der Roeblingstraße ersatzlos gestrichen. Auch im aktuellen Bebauungsplanentwurf für Campbell Barracks findet sich nichts Vergleichbares. Die Begründung, dass der Radverkehr nicht durch das denkmalgeschützte H-Gebäude geleitet werden könne, wird als unzureichend abgelehnt, da der Radverkehr um das Gebäude herumgeleitet werden könnte. Die vielfachen Eingaben von Bürgerinnen und Bürgern vom Bürgerforum zum Bebauungsplan MTV-Nord im Februar 2017 demonstrieren die Wichtigkeit des Anliegens. Die Streichung der Fahrradstraße und die Durchleitung des motorisierten Individualverkehr durch die Campbell Barracks stehen den Wünschen vieler Bürgerinnen und Bürger entgegen und können daher nicht im Interesse der Stadt liegen.</p>	<p>Im Masterplan „Erschließung“ aus dem Jahr 2014 war die Anlage eines eigenständigen Fuß- und Radweges vorgesehen. Die Linienführung führte durch den später unter Denkmalschutz gestellten Mittelbau des H-Gebäudes. Die Linienführung des eigenständigen Fuß- und Radweges wurde unter Einbehaltung der nördlichen und südlichen Anknüpfungspunkte ohne wesentliche Streckenverlängerung nach Westen in das Entwicklungsband verschoben. Eine Umleitung um das H-Gebäude führt zu mehreren Abbiegevorgängen und Verlängerung der Wegestrecke. Dieses erscheint für schnell fahrende Radfahrer weniger attraktiv als die Wegführung über das Entwicklungsband, innerhalb dessen dem Radverkehr ein breiter Raum gegeben wird. Mit dem Bebauungsplan werden Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen festgesetzt. Für diese Nutzungen ist ausreichende Erschließung der Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr zu gewährleisten. Sackgassenlösungen führen in der Regel zu längeren Wegestrecken und Umwegen als durchgängige Straßenverbindungen. Soweit Belange zum Bebauungsplanverfahren MTV-Nord vorgetragen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die vorgetragenen Belange bekannt und bereits im Verfahren MTV-Nord behandelt wurden: Zudem haben die Bebauungspläne MTV-Nord und Campbell Barracks unterschiedliche Geltungsbe-reiche.</p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
4.2	<p>Nach den Plänen soll die Römerstraße über die Rheinstraße an den Bosseldorn mit einer zusätzlichen Nord-Süd-Verbindung für den motorisierten Individualverkehr angeschlossen werden. Auf dem in Punkt 4.1 genannten Bürgerforum wurde gefordert, dass die Rheinstraße als Spielstraße anzulegen, gegebenenfalls ganz autofrei ist. Dieses wurde zusätzlich in einer Petition gefordert. In dem Bürgerforum im September 2015 wurde der Wunsch festgehalten, den motorisierten Individualverkehr möglichst nicht über das Entwicklungsband zu führen. Auch bei früheren Bürgerbeteiligungen finden sich ähnliche Stimmungsbilder. Diese Forderungen aus der Bürgerschaft sind explizit unterstützenswert. Sie sind in den Planungen unzureichend berücksichtigt. Es besteht ein Korrekturbedarf.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan sind unterschiedliche Belange gegen- und untereinander sachgerecht abzuwägen. Hierzu gehören auch die Belange der Wirtschaft. Wie unter 4.1 ausgeführt, ist eine ausreichende Erschließung für die Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen zu gewährleisten. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Rheinstraße wird Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Gastronomie, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Diese Funktion ist nicht mit einer Spielstraße verträglich, zumal über die Rheinstraße und im weiteren Verlauf über das Entwicklungsband eine Buslinie geführt werden soll. Die Rheinstraße liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die zum Bebauungsplanverfahren MTV-Nord vorgetragenen Belange sind bekannt und bereits im Verfahren MTV-Nord behandelt.</p>
4.3	<p>Das Planungsgebiet bietet sich für die Umsetzung einer verkehrsberuhigten Zone hervorragend an, da bereits absenkbare Poller vorhanden sind, die den ÖPNV bei gleichzeitiger Reduktion des Autoverkehrs passieren lassen könnten. Als Reaktion auf den tödlichen Unfall in der Theaterstraße evaluiert die Stadt Heidelberg gerade die Verkehrsführung an Schulen. Es ist unverständlich, weshalb in einem Wohngebiet mit vielen kleinen Kindern vorhandene Strukturen wie versenkbare Poller nicht genutzt werden, während sie in anderen Gebieten wie am Harbigweg für viel Geld nachgerüstet werden. Es ist zu erwarten, dass viele Kinder die Roebingstraße kreuzen werden, um den Park zu nutzen. Allein in den angrenzenden Wohnprojekten werden über 50 Kinder wohnen. Kinder sollten ohne Gefahr (spielend) die Straße zum Park überqueren können. Mit solchen Maßnahmen kann der motorisierte Individualverkehr zwischen Sickingenplatz und Edisonstraße / Zenglerstraße eingeschränkt werden, ohne den ÖPNV und nicht-motorisierten Individualverkehr zu behindern.</p>	<p>Eine Beschränkung / Sperrung von Straßenabschnitten führt dazu, dass umliegende Straßenabschnitte stärker belastet werden. Es ist davon auszugehen, dass die Roebingstraße aufgrund der Lage und Wegebeziehungen nicht übermäßig belastet sein wird. Auch die Einrichtung von Spielstraßen befreit nicht von der Pflicht, Kinder hinsichtlich angemessener Einstellungen und Verhaltensweisen im Straßenverkehr zu erziehen, um hier eine eigene Kompetenz und Autonomie zu entwickeln. Im Übrigen wird auf die Erörterungen zu 4.1 und 4.2 verwiesen.</p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
4.4	<p>Das Konzept des anderen Parks, fließende Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für Campbell Barracks durch umlaufende PKW-Stellplätze und damit Mauern aus Blech torpediert. Übergänge zwischen den Kreuzungen, vor allem für spielende Kinder, sind derzeit nicht geplant. Das Auto hat weiterhin Vorfahrt. „Der Andere Park“ wird so wie fast jeder andere Park von Blechlawinen und Autoabgasen umzingelt.</p>	<p>Die Endergebnisse zum Projekt „Der andere Park“ stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Unabhängig hiervon sind die Projektflächen „Der andere Park“ mit der Platzfolge Torhaus-, Parade- und Reitplatz sowie dem Park an der Kommandantur in die umgebenen bestehenden städtischen Strukturen mit Wohnbau- und Gewerbeflächen, Grün und Verkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten Einrichtungen einzubinden. Hierzu gehört sowohl die Einbindung des Öffentlichen Personen Nahverkehrs als auch des motorisierten Individualverkehrs.</p>
4.5	<p>Die Planungen entstehen zu einer Zeit, in der im sogenannten Diesel-Skandal immer neue pikante Details über die Auswirkungen von PKWs auf das urbane Luftgemisch, und damit die Gesundheit der Heidelberger Bevölkerung, an die Öffentlichkeit dringen. Das Umweltbundesamt berichtet für 2016 eine Steigerung der CO2-Emissionen gegenüber dem Vorjahr um 5,4 Millionen Tonnen, davon stammen über 60% aus dem Bereich Verkehr.</p>	<p>In die Abwägung sind unterschiedliche Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen, wobei einzelne Belange gegenüber anderen Belangen höher gewichtet werden können. Zu den Belangen gehören unter anderem die Belange der Wirtschaft als auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung. Das Baugesetzbuch enthält jedoch keine Instrumente und Mittel, mit der die spezifische Antriebsart von Kraftwagen bestimmt werden kann.</p>
4.6	<p>Angesichts einer wachsenden Anzahl von Autos, die gleichzeitig immer schwerer und stärker motorisiert werden und der offensichtlichen Tatenlosigkeit von Bund und Ländern liegt es an den Kommunen, sich für eine Verkehrswende stark zu machen. Der Masterplan 100% Klimaschutz bietet hier einen guten Hebel. Außer der Umwandlung stillgelegter Gleisbetten zu Radspuren hat sich diesbezüglich bisher wenig Nennenswertes getan und viele im Masterplan benannte Maßnahmen zur „klimaneutralen Mobilität“ blieben bisher unberücksichtigt. Ebenso zeigt die Begründung zum Bebauungsplan mit den enthaltenen konventionellen Schätzungen ausschließlich für den Autoverkehr, dass der zu präferierende nicht motorisierte Individualverkehr unzureichend in der Planung berücksichtigt wurde und politische Gestaltungsmöglichkeiten vertan werden. Dabei sollte Heidelberg als Wissenshauptstadt mit gutem Beispiel vorangehen. Die positiven Effekte des Radfahrens sollten</p>	<p>Wie unter 4.1 und 4.2 ausgeführt, werden mit dem Bebauungsplan Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen festgesetzt. Für diese Nutzungen ist eine ausreichende Erschließung der Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr zu gewährleisten. Mit dem Bebauungsplan wird auch ein dichtes Fuß- und Radwegnetz durch die Campbell Barracks gesichert. Zudem werden Straßenverkehrsflächen gesichert, die ausreichend breit sind, um Busverkehr aufnehmen zu können. Am Entwicklungsband und südlich davon durch die Brechtelstraße wird eine weitere Radhauptachse in Nord-Süd-Richtung etabliert. Auch an der Römerstraße soll durch mehr Raum für Fuß-Radverkehr die Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Im Wettbewerb „Grünes Band des Wissens“ schlagen einige Wettbewerbsteilnehmer neben großzügigen Seitenbereichen auch bessere</p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	sich mittlerweile herumgesprochen haben und werden durch etliche Studien wissenschaftlich belegt. Gefordert wird eine starke Berücksichtigung des Masterplans 100% Klimaschutz. Erwartet wird zusätzlich eine Stellungnahme, inwiefern diese klimawirksamen Zielsetzungen der Stadt Heidelberg bisher bei der Bebauungsplanung berücksichtigt worden sind.	Querungsmöglichkeiten bis hin zu begrünten Mittelstreifen zur Verringerung der Trennwirkung der Straße vor. Die Ziele des Masterplans Klimaschutz werden durch diese Maßnahmen gefördert. Die Umsetzung des Masterplans ist auch abhängig von politischen Entscheidungen.
4.7	Auch dem Einzelhandel sollte an einer Förderung des Radverkehrs gelegen sein, da der nichtmotorisierte Kundenanteil nicht nur stark unterschätzt wird, sondern eine Verkehrsberuhigung dem Einzelhandel erhebliche Umsatzsteigerungen beschere kann. Diese These wurde durch Studien aus unterschiedlichen Ländern verifiziert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf den bereits beschriebenen Erörterung zur Stellungnahmen des Bürgers 4 verwiesen.
4.8	Die in 4.1 bis 4.7 aufgeführten Argumente sollten nicht nur für die Realisierung der ursprünglich geplanten Fahrradstraße inklusive MIV-Verbot entlang der Roebingstraße sprechen, sondern darüber hinaus, wie bereits vom Stadtteilverein Südstadt gefordert, für eine Verlegung des westlichen Fußweges entlang der Römerstraße hinter der denkmalgeschützten Sandsteinmauer. Damit könnte wenigstens auf dieser kurzen Strecke ein moderner Radfahrstreifen nach Kopenhagener Vorbild ermöglicht werden, wo sich auch Lastenräder gefahrlos überholen können. Hinter der Mauer dürfte es sich außerdem geschützter flanieren lassen als an der viel befahrenen Römerstraße.	Es wird auf die Stellungnahmen zu 4.1 bis 4.7 verwiesen. Für die Anlage eines Fußweges westlich der denkmalgeschützten Mauer ist die Stadt auf Flächen von Dritten angewiesen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird festgelegt, welche der beiden Varianten in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wird.
4.9	Der Bürger geht davon aus, dass die Heidelberger Bevölkerung keine weitere PKW-Infrastruktur wünscht, die zu mehr PKWs führt.	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Es ist jedoch nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, die Annahme zu verifizieren.
4.10	Da der Bebauungsplan MTV-Nord noch nicht rechtskräftig ist und somit auf die Wünsche aus der Bürgerschaft reagiert werden kann, wird als Chance für die Stadtplanung gesehen, ein stimmiges, dem Masterplan Klimaschutz konformes Gesamtkonzept zu schaffen, das den Anforderungen des 21. Jahrhunderts für eine nachhaltige urbane Mobilität entspricht. Besonders die Roebingstraße	Es wird auf den Umgang der Stellungnahmen zu 4.1 bis 4.7 verwiesen.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	fungiert als Schnittstelle mit dem geplanten Park und Campbell Barracks und sollte für den MIV gesperrt werden.	
5.0	Bürgerin, Mail vom 10.05.2017	
	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Bürger 4	Siehe Umgang Stellungnahme zu 4
6.0	Bürgerin, Mail vom 11.05.2017	
	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Bürgerin 2	Siehe Umgang Stellungnahme zu 2
7.0	Bürgerin, Mail vom 11.05.2017	
	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Bürger 3	Siehe Umgang Stellungnahme zu 3
8.0	Bürger, Mail vom 11.05.2017	
	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Bürger 4	Siehe Umgang Stellungnahme zu 4
9.0	Bürger, Mail vom 11.05.2017	
	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Bürger 4	Siehe Umgang Stellungnahme zu 4
10.0	Bürgerin, Mail vom 11.05.2017	
10.1	<p>Mobilität ist ein zentraler Hebel zur Erreichung der Pariser Klimaschutzziele. Verkehrsvermeidung und -verlagerung auf ÖPNV und Fahrrad stellen die eindeutig effizienteste und kostengünstigste Variante zur Emissionsminderung im Verkehr dar. Dies erfordert eine Infrastruktur, welche Anreize für eine umweltbewusste Mobilität setzt. In der Südstadt besteht nun die Chance das Verkehrskonzept für einen Stadtteil neu zu entwickeln und auf umweltgerechte Mobilität auszurichten. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Campbell Barracks wird diese Chance als vertan angesehen. Die Erfahrungen der Bürgerin aus vorherigen Wohnorten Freiburg und Kiel zeigen, dass eine fahrradfreundlichere Infrastruktur möglich ist. Heidelberg hat hier großen Nachholbedarf und mit der Südstadt nun eine Chance, diesen Rückstand zumindest teilweise aufzuholen. Statt Achsen für den motorisierten Straßenverkehr sollen Fahrradstraßen geschaffen werden.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan wird ein dichtes Fuß- und Radwegnetz durch die Campbell Barracks gesichert. Zudem werden Straßenverkehrsflächen gesichert, die ausreichende breit sind, um den Busverkehr aufnehmen zu können. Mit diesem dem Bebauungsplan werden auch Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt. Hierzu ist auch eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr notwendig, damit die festgesetzten Nutzungen realisiert werden können.</p>
10.2	<p>Das Konzept des anderen Parks, fließende Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan durch umlaufende PKW-Stellplätze verhindert. Übergänge zwischen den Kreuzungen, vor allem für spielende Kinder, sind derzeit nicht geplant. Das Auto hat weiterhin Vorfahrt.</p>	<p>Die Ergebnisse zum Projekt „Der andere Park“ stehen zum einen noch nicht fest. Unabhängig hiervon sind die Projektflächen „Der andere Park“ mit der Platzfolge Torhaus-, Parade- und Reitplatz sowie dem Park an der Kommandantur in die umgebenen bestehenden städtischen Strukturen mit</p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Die Streichung der ursprünglich geplanten Fahrradstraße steht der Schaffung einer umweltgerechten, für die Zukunft angelegten Verkehrsinfrastruktur entgegen und sollte daher zurückgenommen werden.	Wohn-, Misch-, Sonder- und Gewerbeflächen, Grün und Verkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten Einrichtungen einzubinden. Hierzu gehört auch die Einbindung des Öffentlichen Personen Nahverkehrs als auch des motorisierten Individualverkehrs. Die ursprünglich geplante Fahrradstraße wurde nicht gestrichen, sondern auf das Entwicklungsband gelegt, da der Mittelbau des H-Gebäudes unter Denkmalschutz gestellt wurde.
10.3	Die Verkehrsengpässe in Heidelberg werden durch weitere Nord-Süd-Verbindungen keinesfalls entlastet. Als zukünftige Bewohnerin der Südstadt wird der Erhaltung und den Ausbau der bestehenden Fahrradverkehrsinfrastruktur entlang der Bahnlinie sowie die Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen und Fahrradstraßen gewünscht. Damit wäre ein sehr kleiner Schritt in Richtung der Ziele des Masterplans 100% Klimaschutz getan.	Mit dem Bebauungsplan wird ein dichtes Fuß- und Radwegnetz durch die Campbell Barracks gesichert. Zudem werden Straßenverkehrsflächen gesichert, die ausreichend breit sind, um den Busverkehr aufnehmen zu können. Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs ist ein zentrales Anliegen der Stadtverwaltung. Neben dem Erhalt und einer weiteren Attraktivierung der Radachse entlang der Bahnlinie wird eine weitere Radhauptachse entlang des Entwicklungsbandes und der Brechtelstraße verwirklicht. Das Gebiet wird für Fußgänger und Radfahrer sehr durchlässig gestaltet. In diesem hierarchisch gegliederten Straßennetz sollen Sackgassen verkehrsberuhigt werden. Dies ist jedoch nur in Verbindung mit einer entsprechenden baulichen Gestaltung möglich.
11.0	Bürger, Mail vom 11.05.2017	
11.1	Vorgeschlagen wird, vom Bosseldorn einen Zugang für Fußgänger und Fahrradfahrer zum Gebiet vorzusehen. Bürger aus dem nördlichen Bereich von Kirchheim benötigen einen Zugang im Anschluss an die Brücke über die Bahnlinie. Für die geplante Fuß- und Radwegbrücke Sickingenstraße sollte ebenfalls ein möglichst MIV-freier Anschluss eingeplant werden.	Mit dem Bebauungsplan werden neue Verbindungen auch für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Bosseldorn und dem Plangebiet geschaffen. Zudem werden die Campbell Barracks an das Radwegenetz der Stadt Heidelberg angebunden. Hierzu gehört auch die Radwegeverbindung Richtung Bahnstadt. Sofern eine Brücke in Verlängerung der Sickingenstraße realisiert wird, kann diese Verbindung mit an das Fuß- und Radwegenetz angeschlossen werden.
11.2	Vorgeschlagen wird, Flächen für gut zugängliche, überdachte und diebstahlsichere Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl in unmittelbarer Nähe zu den Gebäudeeingängen vorzusehen.	Die Anlage von Fahrradabstellplätzen und deren Ausgestaltung ergibt sich aus den Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Ein darüber hinausgehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
11.3	Vorgeschlagen wird, direkte und wettergeschützte Fußwegtrassen zu allen Zielen auf dem Areal auszuweisen.	Der Bebauungsplan sichert ein enges Fußwegnetz ab. Ein zusätzlicher Wetterschutz wird als nur schwer umsetzbar, unverhältnismäßig und städtebaulich schwierig eingestuft.
11.4	Vorgeschlagen wird, die nötige Infrastruktur für Open-Air-Kinoveranstaltungen mit ausreichender Projektionsfläche und Raum für Publikumsplätze vorzusehen.	Im Rahmen der zulässigen Nutzungen können notwendige Infrastrukturen umgesetzt werden. Hierzu bedarf es jedoch keiner weitergehenden Festsetzung.
11.5	Vorgeschlagen wird, Flächen für die Installation von Beleuchtungseinrichtungen einzuplanen.	siehe Stellungnahme zu 11.4.
12.0	Bürger, Schreiben vom 11.05.2017	
12.1	<p>Der Bürger ist Vertreter eines Unternehmens, das Eigentümer angrenzender Grundstücke nördlich und südlich des Plangebietes ist. Das Unternehmen hat sich verpflichtet, das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Zur Umsetzung werden hierfür auch die angrenzenden Grundstücke benötigt.</p> <p>Wie in der Begründung dargelegt, gehen von den geplanten eingeschränkten Gewerbegebieten einschließlich der Parkgarage und Sondergebieten Geräuscheinwirkungen aus, deren Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplans untersucht und beurteilt werden. Das schalltechnische Gutachten enthält zum derzeitigen Planungsstand keine konkreten Ergebnisse für die an den Schnittstellen zu diesen Baugebieten beziehungsweise Anlagen geplanten schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets. Aus dem Grund kann derzeit keine Stellungnahme zu den Planungen abgegeben werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird unter Kenntnis der angrenzenden Planungen und dessen Nutzungen aufgestellt. Mit diesem Wissen ist es Zielsetzung, eine sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Interessen auch in diesem Bebauungsplan herzustellen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werden, sofern notwendig, schalltechnische Maßnahmen festgesetzt. Es besteht Gelegenheit, hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Diese wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung der Abwägung vorgelegt werden.</p>
12.2	Gefordert wird, dass durch die Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan Campbell Barracks keine zusätzlichen Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen für die angrenzende geplante Wohnbebauung gestellt werden. Zusätzliche Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen der zu errichtenden Wohngebäude würden mit höheren Investitionskosten und Vermarktungsnachteilen verbunden sein.	siehe Stellungnahme zu 12.1.
12.3	Die Lage der Zu- und Abfahrt der Parkgarage sollte sich, wie im Entwurf	Es ist keine Änderung vorgesehen. Sollte im noch auszulegenden Entwurf

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	vorgesehen, immer von der geplanten Wohnbebauung abgewandt befinden.	die Zu- und Abfahrten nicht mehr sein, besteht die Gelegenheit, hierzu eine Stellungnahme abzugeben.
12.4	Es ist zu gewährleisten, dass von der geplanten Parkgarage im nördlichen eingeschränkten Gewerbegebiet keine unzumutbaren Geruchs- und Lichtemissionen für die außerhalb des Plangebiets geplante Wohnnutzung ausgehen. Gewünscht wird eine zur Wohnbebauung hin architektonisch ansprechend gestaltete Fassade.	Zum Bebauungsplan wird ein Schallgutachten erstellt, um eine Konfliktbewältigung mit den geplanten umliegenden Nutzungen im Rahmen des Planverfahrens zu erreichen. Das Schallgutachten geht vertiefend auf die Parkgarage ein. Sofern notwendig, werden die Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.
13.0	Stadtteilverein, Schreiben vom 11.05.2017	
13.1	Der Stadtteilverein Südstadt begrüßt den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf für das Campbell - Gelände als eine gute Grundlage für die Entwicklung zu einem Quartier mit funktionierenden Raumbeziehungen und vielen Möglichkeiten zur Belebung. Der Stadtteilverein geht davon aus, dass durch den Wettbewerb „Grünes Band des Wissens“ noch freigehaltene Lücken in der Ausführung des Bebauungsplanentwurfs gefüllt werden und zu einem harmonischen Ganzen führen. Der Stadtteilverein verspricht sich davon eine hohe Aufenthaltsqualität, die entsprechend auch über die Römerstraße ausstrahlt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.2	Der Stadtteilverein unterstützt nachdrücklich die Variante 1.2 mit dem westlich der historischen Mauer gelegenen Fußweg und fordert dessen Realisierung. Nach Angaben des Amtes für Verkehrsmanagement kann hier der Bürgersteig nicht verbreitert werden. Auch durch den Wettbewerb "Grünes Band des Wissens", der die Römerstraße zu einer Stadtstraße entwickeln soll, wird sich die geschätzte Zahl von bis zu 28.000 Autos täglich mit den damit verbundenen Problemen und Risiken nicht vermindern, insbesondere wenn auf dem Bürgersteig Fuß- und Radweg parallel geführt werden. Die Römerstraße muss grundsätzlich so sicher wie möglich entwickelt und jede Möglichkeit zu besserer Aufenthaltsqualität genutzt werden. Diese Forderung kann durch die im Vorentwurf gegebene Variante 1.1 nicht erfüllt werden.	Die Stadt ist nicht alleinige Grundstückseigentümerin. Für die Anlage eines Fußweges westlich der denkmalgeschützten Mauer ist die Stadt auf Flächen von Dritten angewiesen. Unabhängig hiervon wird der Fußweg westlich der denkmalgeschützten Mauer als Gehweg planungsrechtlich festgesetzt, um hier die Option der Anlage eines entsprechenden Fußweges zu sichern.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Die Verlegung des Gehwegs nach Westen hinter die denkmalgeschützte Einfriedungsmauer ermöglicht dies an dieser Stelle in größtmöglicher Weise und vermindert alle mit der Variante 1.1 zwangsweise verbundenen Negativkriterien (Straßenverkehrslärm, Feinstaub-, Abgasseinwirkung).	
13.3	Der Stadtteilverein macht darauf aufmerksam, dass für die Gebäude 8 und 15 sowie das Gebiet GEE4 noch keine Stellplatzforderung und -festlegung getroffen ist und bittet, dies nachzuholen. Entsprechend kann auch nicht ausgeschlossen werden, ob die im Gebiet GEE ausgewiesenen Stellplätze für alle dortigen Gebäude ausreichen. Hier bedarf es weiterer Konkretisierungen im Plan.	An den Gebäuden 8 und 15 werden noch Stellplatzflächen festgesetzt. Im Übrigen wird auf die Erörterung zur Stellungnahme zu 13.5 verwiesen.
13.4	Im Interesse aller Verkehrsteilnehmer muss Vorsorge getroffen werden, dass die in den Campbell Barracks ausgewiesenen Verkehrsflächen in beiden Flussrichtungen von abgestellten Fahrzeugen, auch solchen von Dienstleistern und Lieferanten, freigehalten werden und sich "ruhender Verkehr", zum Nachteil der dortigen Bewohner, nicht in die an Campbell Barracks angrenzenden Stadtteilgebiete verlagert	Es wird auf das für Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks erstellte Erschließungs- und Parkraumkonzept des Planungsbüros LK Argus „Konversionsfläche Südstadt vom August 2017: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept“ verwiesen. Die Berechnungen ergeben eine ausreichende Anzahl Parkplätze.
13.5	Der Stadtteilverein regt an, dass so schnell wie möglich eine Stellplatz-Bedarfsanalyse für das gesamte Gebiet Campbell Barracks durchgeführt und der hierbei ermittelte Bedarf mit den laut Bebauungsplan-Vorentwurf ausgewiesenen Stellplätzen verglichen wird. Im Falle einer Unterdeckung erwartet der Stadtteilverein die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen spätestens im Bebauungsplan-Entwurf.	Dieses Gutachten liegt mittlerweile vor. Die Berechnungen ergeben eine ausreichende Anzahl Parkplätze.
13.6	Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Textformulierung im Kapitel "Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen", 2. Unterabschnitt, nicht ausreichend und zweifelsfrei darstellt, wie die Gestaltung der Terrassen (Formgebung, Vermassung in Verbindung mit der Formgestaltung) als zulässig angesehen wird. Es wird um nachbessernde Konkretisierung gebeten.	Die Festsetzung wird überprüft, um sie klarer zu formulieren.
13.7	Die Aussagen zu Energieeinsparung und klimaverträglicher Bauweise erscheint zu wenig konkret und zu wenig positiv.	Am 21.07.2016 hat der Gemeinderat einen Beschluss zum Energie-Konzept-Konversionsflächen beschlossen.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>Nur Fernwärmenutzung zu empfehlen wird den Klimazielen nicht hinreichend gerecht. Für die Vorlage der Sanierungskonzepte auf der Basis vorgegebener Ziele sollte es ein konkretes Datum geben. Der Zeitraum von 33 Jahren für die Umsetzung ist viel zu groß. Es ist anzustreben und mit den Vertretern des Denkmalschutzes abzustimmen, dass jetzt bei Übernahme und Neugestaltung der Gebäude möglichst viele der Energieeinsparungsmaßnahmen umgesetzt werden.</p>	<p>Für Neubauten ist die Energiekonzeption der Stadt für eine effiziente Energieverwendung und -versorgung zugrunde zu legen. Für Bestandsgebäude ist ein Sanierungskonzept für einen Zeitraum bis 2050 zu erstellen. Der Gemeinderatsbeschluss ist somit umzusetzen und gilt somit selbständig. Im Bebauungsplan wird daher auf das vom Gemeinderat beschlossene Energie-Konzept-Konversionsflächen hingewiesen.</p> <p>Die Vorlage der Sanierungskonzepte wird bei jedem Bauantrag zur Umnutzung eines Bestandsgebäudes umgehend gefordert. Ein konkretes Datum zur Vorlage ist nicht erforderlich und eine konkrete Umsetzung kann im Bebauungsplanverfahren nicht gefordert werden.</p>
13.8	<p>Im Unterkapitel "Baumpflanzungen auf privaten Flächen" wird auf eine "Tabelle" Bezug genommen, die nicht vorliegt. Es wird um weitere Konkretisierung durch Bereitstellung der Tabelle gebeten.</p>	<p>Die Tabelle wird in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.</p>
13.9	<p>Der Stadtteilverein lehnt die im Bebauungsplan-Vorentwurf aufgeführte "Variante 2" als Zufahrt zum Sondergebiet Polizei ab und fordert stattdessen nachdrücklich die Ausführung der Variante 1.1.</p> <p>Der für das Sondergebiet Polizei entstehende gesamte Ziel- und Quellverkehr sollte mit Ausnahme von Notfalleinsätzen die Sickingenstraße bis zur Einmündung in die Römerstraße nur so kurz wie irgend möglich nutzen müssen, was durch die Variante 1.1 gewährleistet ist. Die östliche Baugrenze der Baufläche 21330/6 sollte in diesem Zusammenhang aber ausreichend nach Westen zurückverlegt werden, sodass in Weiterführung der von der Sickingenstraße abgehenden öffentlichen Zugangsstraße gemäß der Variante 1.1 auch innerhalb des Privatgrundstücks eine Verkehrsflächenführung mit ausreichender Breite für den Ziel- und Quellverkehr in beiden Fahrtrichtungen möglich ist. Sollte dies durch Beibehaltung der Baugrenze und entsprechende Bauausführung nicht möglich sein, ist die Verwirklichung der Variante 1.1 sehr wahrscheinlich gefährdet,</p>	<p>Die Zufahrt zum Gelände der Polizei ist noch abzustimmen und schalltechnisch zu überprüfen. Bei der Festsetzung des Baufensters auf der südwestlichen Sondergebietsfläche der Polizei handelt es sich um eine Angebotsplanung. Hierbei können auch die überbaubaren Flächen als interne Erschließungsflächen genutzt werden.</p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	so dass die Variante 2.1 gewählt werden müsste. Diese wird aus den genannten Gründen abgelehnt.	
13.10	Der Stadtteilverein fordert, dass auch für das Sondergebiet Polizei durch den Bebauungsplan eine verbindliche Festlegung für Stellplätze in ausreichender Zahl einschließlich ihrer problemlosen Zu- und Abfahrt über die Zufahrt gemäß Variante 1.1 getroffen wird. Unbedingtes Ziel muss sein, dass auch vor Fertigstellung des potentiellen Neubaus mit Tiefgarage auf Baufläche 21330/6 die Polizeibedienten ihre Privatfahrzeuge auf der Sondergebietsfläche Polizei problemlos abstellen können.	Die Polizei ist wie andere private Bauherren verpflichtet, ausreichend Stellplätze gemäß der Landesbauordnung auf ihrem Grundstück nachzuweisen. Die Stellplätze können auf den dafür vorgesehenen Stellplatzflächen oder Bauflächen angelegt werden. Sofern ein Erweiterungsbau entsteht, ist ein Nachweis auch für die zusätzlichen Stellplätze zu erbringen. Diese können auch in Tiefgaragen untergebracht werden.
13.11	Der Stadtteilverein fordert, dass bereits im Bebauungsplan für den potentiellen Neubau auf Baufläche 21330/6 die Schaffung einer Tiefgarage in ausreichender Größe verpflichtend festgelegt wird.	Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau einer Tiefgarage unterhalb des Baufeldes für einen Neubau. Im Übrigen wird auf die Erörterung zur Stellungnahme zu 13.10 verwiesen.
13.12	Der Stadtteilverein spricht sich nachdrücklich für die Schaffung eines Fußgänger-Durchgangs vom Reitplatz durch eines der südwestlich davon gelegenen Gebäude zum Bosseldorn und insbesondere zur S-Bahn aus. Die bereits geplanten Straßenverkehrsflächen im Norden und Süden des Gebiets um den Karlstorbahnhof zwingen Fußgänger zu einem zu großen Umweg. Ein Fußgängerdurchgang würde sowohl eine Belastung der nahen Wohngebiete am späten Abend und in der Nacht durch die den Karlstorbahnhof verlassenden Besucher verhindern wie auch die Campbell Barracks direkter mit dem Gewerbegebiet Bosseldorn verbinden und dieses so "wachgeküsst" werden.	Den Gebäudebetreibern zum Karlstorbahnhof und der Kreativwirtschaft bleibt es vorbehalten, Durchgänge durch ihr jeweiliges Gebäude zu schaffen. Geplant ist, einen Durchgang durch die nördlichen Stallungen vom Reitplatz zur Hochgarage einzurichten.
13.13	Der Stadtteilverein fordert, dass der Paradeplatz im Bebauungsplan als "Platz", gegebenenfalls mit dem Zusatz "Freiluftveranstaltungen" bezeichnet und als Fläche farblich gekennzeichnet wird wie der Reitplatz. Beim Paradeplatz handelt es sich, wie aus dem Namen schon hervorgeht, um einen Platz. Viel mehr als beim Reitplatz ist diese Eigenschaft seit Erstellung erhalten geblieben und wie aus den Bürgerforen hervorging vom ganz überwiegenden Teil der Heidelberger auch als	Im Unterschiede zum Reit- oder Torhausplatz soll der Paradeplatz keine versiegelte Oberfläche erhalten. Der Reit- oder Torhausplatz wird daher städtebaulich einen stärkeren städtischen Charakter und andere Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten erhalten als der Paradeplatz mit den umlaufenden Verkehrsflächen für Radfahrer und Fußgänger. Grundsätzlich eignet sich der Paradeplatz für Veranstaltungen. Der Umfang und die Art möglicher Ver-

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>öffentlicher Platz mit Aufenthaltsqualität und einer Vielzahl an möglichen Funktionen gewollt. Der Stadtteilverein erachtet den Platz als sehr gut geeignet auch für größere Veranstaltungen, Zusammenkünfte, Ereignisse, Kundgebungen, Kunstdarbietungen, Ausstellungen und Versammlungen sowie eine attraktive alltägliche Nutzung nicht nur für die Anrainer. Es sollte durch die Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, dass oben Aufgezähltes sowohl vor als auch nach einer gegebenenfalls gerichtlichen Überprüfung dort stattfinden kann.</p>	<p>anstellungen ist jedoch im nachgeordneten Verfahren zu klären. Der Bebauungsplan kann Entscheidungen von Gerichten zu einer formellen oder materiellen Überprüfung nicht vorgreifen.</p>
13.14	<p>Entlang der der gesamten Ostseite der Wohn-/Geschäftsbebauung im MI 1.2 und MI3 sollte am Rand des Paradeplatzes auf dem Gelände der Neubebauung eine 3m breite durchgehende Verkehrsfläche vorgesehen werden (Rad und Fußweg, Auto beschränkt auf Rettungsfahrzeuge und Anlieferverkehr).</p>	<p>Die Mischgebiete MI 1.2 und MI 1.3 sind ausreichend erschlossen. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen entsprechen dem Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges. Möglich ist es, über den als Grünfläche festgesetzten Paradeplatz eine Fußwegeverbindung anzulegen.</p>
13.15	<p>Die Erschließung der Gewerbeeinheiten im EG der Gebäude wie auch die Erschließung des Paradeplatzes für die in 13.13 genannten Veranstaltungen sollte auf öffentlichen Wegen möglich sein. Daraus ergibt sich eine weitere Verbindung der oben genannten Erschließungsstraßen, so dass durch den Wunsch nach einer Quermöglichkeit die Nutzung beziehungsweise Gestaltung des Platzes nicht behindert wird.</p>	<p>Der Paradeplatz als auch die Mischgebiete MI 1.2 und MI 1.3 sind ausreichend erschlossen. Weitere Quermöglichkeiten über den Paradeplatz werden diesen bei einer durchgehenden Nutzung der Fläche einschränken. Unabhängig hiervon wird es möglich sein, den Paradeplatz als öffentliche Fläche zu Fuß zu queren, falls Wege nicht durch fliegende Bauten versperrt sind.</p>
13.16	<p>Die mit Schwermetallen belastete Fläche (Paradeplatz) möge ausgewiesen werden als "Fläche deren Boden <u>zurzeit</u> erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Sanierung bis spätestens 2019)". Nach den Aussagen der Stadtverwaltung soll die Fläche saniert werden, Verhandlungen mit der BIMA seien im Gange. Dadurch wird eine Gefährdung für die Gesundheit dort spielender Kinder, Windverwehung in andere Bereiche, sowie eine Verunreinigung des Grundwassers undsoweiter vermieden. Die extremen Einschränkungen für die Möglichkeiten der Planung für den Paradeplatz und dessen zukünftige Nutzung werden damit ausgeschlossen. Nach der zwischenzeitlichen Sanierung kann die</p>	<p>Es ist ein Bodenaustausch der belasteten Auffüllschicht notwendig, um die Fläche zu sanieren. Der Hinweis kann erst entfallen, wenn die Böden mit den erheblichen umweltgefährdenden Stoffen saniert wurden. So lange keine Sanierung der Fläche vorgenommen wurde, muss der Hinweis im Bebauungsplan stehen bleiben.</p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	oben genannte Erwähnung der Schwermetallbelastung dann im rechtskräftigen Bebauungsplan gegebenenfalls sogar entfallen.	
14.0	Bürgerin als Vertreter einer Bürgerinitiative, Schreiben vom 12.05.2017	
14.1	<p>Die Stellungnahme bezieht sich hauptsächlich auf das Verkehrs- und Parkierungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.</p> <p>Nach den vorliegenden Planungen soll offensichtlich die Haupterschließung des Areals mit motorisierten Individualverkehr erfolgen. Demnach übernimmt diese Erschließungsfunktion eine breite in Nord-Süd-Richtung zwischen John-Zenger- und Sickingenstraße verlaufende neue Verbindungsstraße, die außerdem über zwei Verbindungen, nördlich und südlich der Stallungen, jeweils einen Anschluss an die Straße „Im Boseseldorn“ erhalten soll. Außerdem wird es südlich des Parks einen direkten Straßenanschluss von / zur Römerstraße geben. Im Planungsgebiet sind weitere kleinere Erschließungsstraßen vorgesehen. Ein schlüssiges Verkehrskonzept verlangt jedoch, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die für die künftige problemlose Erschließung und Mobilität im Planungsgebiet notwendige Dimensionierung der Straßen, aber vor allem Rad- und Fußwege durch konkrete Maß-Vorgaben, die sich nicht nur an den heutigen Mindeststandards orientieren, sondern bereits die erkennbare Zunahme des Rad- und Fußgängerverkehrs berücksichtigen, definiert werden - ein schlüssiges Verkehrsführungskonzept (z.B. Einbahnstraßen-Führung) insbesondere für den MIV vorgegeben wird. <p>Die fehlenden Maßangaben zur Breite der vorgesehenen Straßen, Rad- und Fußwege sowie das fehlende Verkehrskonzept stellen einen Mangel dar. Straßen allein sind noch kein Verkehrskonzept.</p>	<p>Gemäß der Planzeichenverordnung wird bei den Verkehrsflächen unterschieden zwischen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die weitere Festlegung, wie die Straßenverkehrsflächen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer des motorisierten Individualverkehrs, dem öffentlichen Nahverkehr, Radfahrern und Fußgängern sowie Verkehrsgrün aufgeteilt wird, bleibt der noch zu erfolgenden Ausbauplanung vorbehalten. Wie bei Bauflächen ist die Festsetzung zu Straßenverkehrsflächen rahmensetzend und in den weiteren Planungen vertiefend auszugestalten. Die Ausbauplanung erhält durch die durchgehende Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche bei den eigenen Planungen eine höhere Flexibilität, um auf anderen Planungen wie der technischen Infrastruktur, der Lage und Zufahrt von Baukörpern eingehen zu können. Mit dem Bebauungsplan wird erstmalig Baurecht geschaffen. Der Bebauungsplan steht somit am Anfang anderer sich weiter konkretisierender Planungen. Mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche wird dem Gebot der planerischen Zurückhaltung Genüge getan. Mögliche Querschnittsdarstellung von Straßenräumen von Straßenraumteilungen haben nur einen empfehlenden Charakter.</p>
14.2	Mit den im Bebauungsplanentwurf dargestellten Radwegen beziehungsweise gemischten Rad-/ Fußwegen ist keine ausreichende Erschließung des Planungsgebietes per Rad und auch nicht	Das Gebiet wird für Radfahrer und Fußgänger ausreichend erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit, um Fußwege und dort, wo es notwendig ist, eigenständige

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>per Fuß möglich. Ebenso ist der Anschluss an das vorhandene Rad-/ Fußwegenetz in den angrenzenden Arealen mit Ausnahme der Verbindung zur Römerstraße durch das Torhaus unzureichend.</p> <p>Parallel zur Nord-Süd-Straßenverbindung soll es zwar nach der Beschreibung unter Punkt 6.4.2 einen Radweg geben, im Bebauungsplanentwurf ist er jedoch nicht eingezeichnet. Die Angaben zu seiner Breite fehlen.</p> <p>Die Bürger und Bürgerinnen formulierten im Bürgerbeteiligungsverfahren überwiegend ganz klar, dass sie sich ein alle Konversionsflächen in der Südstadt erschließendes Rad-/ Fußwegenetz mit Anschluss an die angrenzenden Stadtquartiere wünschen. So ein Rad-/ Fußwegenetz fehlt.</p> <p>Abstellflächen für Fahrräder werden nicht im Plan ausgewiesen und auch im Beschrieb nicht erwähnt. Zu einem gut ausgebauten Radwegenetz gehören aber zwingend ausreichend Abstellplätze. Flächen, wo ein Fahrradvermieter Platz finden könnte, fehlen und werden auch nicht erwähnt.</p>	<p>Radwege außerhalb der Fahrbahn anlegen zu können. Zusätzlich gehören die jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zum Fuß- und Radwegenetz. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu 14.1 verwiesen. Gesonderte Abstellflächen für Fahrräder werden nicht festgesetzt, da sie dann nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig wären. Als Nebenanlagen sind sie, sofern andere bauordnungs- und planungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen allgemein zulässig. Fahrradvermieter sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den Mischgebieten allgemein zulässig und bedürfen keiner besonderen Flächenfestlegung. Zu berücksichtigen ist, dass bei einer Flächenfestlegung die Fläche für eine solche Nutzung „belegt“ wäre und nicht für andere Nutzungen genutzt werden könnte.</p>
14.3	<p>Das Planungsgebiet mit einer Buslinie über die westliche Straßenverbindung zu erschließen stellt eine gute Lösung dar. Mit der künftigen Linienführung sollte aber auch die Lage der Haltestellen schon im Bebauungsplan definiert werden, damit die für eine barrierefreie Gestaltung notwendigen Flächen planerisch freigehalten werden und tatsächlich später bei der Realisierung zur Verfügung stehen.</p>	<p>Wie in der Stellungnahme zu 14.1 ausgeführt bleibt die weitere Festlegung der Straßenverkehrsflächen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer der noch zu erfolgenden Ausbauplanung vorbehalten. Hierzu gehören auch die Flächen für die Abwicklung des öffentlichen Personen Nahverkehrs einschließlich der hierfür notwendigen Haltestellen. Die Straßenverkehrsfläche am Entwicklungsband ist ausreichend breit, um hier auch Haltestellen einplanen zu können.</p>
14.4	<p>Die Buslinie 29 erschließt heute die Römerstraße. Gefragt wird, wie die Römerstraße künftig erschlossen werden soll. Die Entwicklung der Konversionsflächen in der Südstadt, wo künftig viele Arbeitsplätze neu entstehen werden und die Anzahl der Bewohner deutlich wachsen wird, erfordert auch eine Anpassung mit Erweiterung des ÖPNV-Angebotes hinsichtlich der Linienführung wie auch der Betriebszeiten. Andernfalls wird es eine</p>	<p>Der Bebauungsplan beziehungsweise die angrenzenden Bebauungspläne stellen ausreichende Flächen zur Verfügung, innerhalb deren auch der öffentlichen Personen Nahverkehr abgewickelt werden kann. Mit Bebauungsplänen können jedoch nicht konkreten Linienführungen oder Betriebszeiten geregelt werden.</p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs geben, die gerade nicht gewünscht wird, weil es die die Umwelt am meisten belastende Verkehrsart darstellt.</p> <p>Es kann keine ÖPNV-Erschließung auf Kosten anderer Areale geben, wie in der vorliegenden Planung mit der Verlegung der Buslinie 29 vorgesehen.</p>	
14.5	<p>Die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 6.4.4 -Parkierungskonzept - „Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend im öffentlichen Raum vorzusehen“ und die im 3. Absatz des Kapitels gemachten Ausführungen zur privat betriebenen Parkgarage nördlich der Stallungen stellen gerade kein Parkierungskonzept dar.</p>	<p>Es wird auf das für Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks erstellte Erschließungs- und Parkraumkonzept des Planungsbüros LK Argus „Konversionsfläche Südstadt: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept“ vom August 2017 verwiesen. Die Berechnungen ergeben eine ausreichende Anzahl Parkplätze</p>
14.6	<p>Es fehlen konkrete Angaben zur Anzahl der künftigen Parkplätze, die im Planungsgebiet gebraucht werden beziehungsweise vorhanden sein müssen. Über die Anzahl der Parkplätze lässt sich indirekt auch die Höhe des motorisierten Individualverkehrs steuern. Die öffentlichen Parkflächen müssen von Anfang an in den Planunterlagen ausgewiesen werden.</p> <p>Die oben genannten Formulierungen lassen eine detaillierte, steuernde Planung diesbezüglich vermissen und werden dazu führen, wenn keine Korrektur erfolgt, dass es dem Selbstlauf überlassen wird.</p> <p>Um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, könnte man zum Beispiel den künftigen privaten Grundstückseigentümern die Möglichkeit einräumen, mit aller Konsequenz auf Parkflächen zu verzichten und alternativ eine einmalige Abgabe zu entrichten. Die Stadt Frankfurt nutzt dieses für die Entwicklung des ÖPNV-Angebotes.</p>	<p>Es wird auf das für Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks erstellte Erschließungs- und Parkraumkonzept des Planungsbüros LK Argus „Konversionsfläche Südstadt: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept“ vom August 2017 verwiesen. Die Berechnungen ergeben eine ausreichende Anzahl Parkplätze.</p> <p>Es genügt nicht, Parkflächen über die erwähnte einmalige Abgabe (sogenannte Stellplatzablöse) zu reduzieren. Es muss sichergestellt werden, dass tatsächlich weniger Fahrzeuge genutzt werden, was insbesondere in einem integrierten Quartier äußerst schwierig ist.</p>
14.7	<p>In den ehemaligen Stallungen sollen öffentliche Veranstaltungen stattfinden mit entsprechend hohen Besucherzahlen. Hier fehlen ebenfalls konkrete Konzepte, wie die Anreise/ Abreise von statten gehen soll. Offensichtlich setzt man auch hier auf den motorisierten Individualverkehr mit der Vorhaltung entsprechender zusätzlicher Parkplätze, wie die folgende</p>	<p>Das Kapitel 4.4 beschäftigt sich nicht allein mit dem motorisierten Individualverkehr sondern mit allen Verkehrsrarten. Im Unterkapitel 6.4.4 wird aufgezeigt, welche Nutzer in der privat betriebenen Parkgarage untergebracht werden können. Das Angebot von Stellplätzen wird für einige Veranstal-</p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Aussage im Kapitel 6.4.4 zeigt: „Neben den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen der Gebäudenutzungen des privaten Investors im näheren Umfeld sollen hier Stellplätze für andere Nutzungen wie den Besuchern von Veranstaltungen des Karlstorbahnhofes zur Verfügung stehen.“	tungsbesucher Einfluss auf die Verkehrswahl der haben, jedoch nicht allein entscheidend sein. Letztendlich müssen Stellplätze gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung nachgewiesen werden, damit Bau- und damit verbundene Nutzungsgenehmigungen ausgesprochen werden können.
14.8	Der Anschluss einer privaten Parkgarage an das öffentliche Straßennetz über die Straße „Im Bosseldorn“ stellt eine nicht zu akzeptierende Lösung dar, weil die Straße „Im Bosseldorn“ einen von Radfahrern stark befahrenen Abschnitt der Radachse Rohrbach- Bahnstadt/ Hauptbahnhof/ Innenstadt darstellt. Über diesen Abschnitt die Anbindung der Parkgarage zu legen, würde für den Radverkehr eine nicht wünschenswerte Verschlechterung bedeuten und somit kontraproduktiv sein.	Mit den Erschließungsstraßen werden bestehende Gewerbeflächen im Bosseldorn und geplante Gewerbeflächen in den Campbell Barracks an das Erschließungsnetz angebunden. Die angesprochene Radachse verläuft bereits durch ein bestehendes Gewerbegebiet. Diese Verbindung kann weiter genutzt werden. Der Betrieb einer privaten Parkgarage stellt eine gewerbliche Nutzung dar. Durch das Plangebiet wird zusätzlich eine Radwegachse geplant, die als Alternative genutzt werden kann.
14.9	In den Bürgerforen zu diesen Konversionsflächen brachte die Mehrzahl der Bürger und Bürgerinnen zum Ausdruck, dass dem Rad- und Fußverkehr der Vorrang eingeräumt und der motorisierte Individualverkehr auf ein unumgängliches Mindestmaß begrenzt werden soll. Dem wird mit der vorliegenden Planung nicht Rechnung getragen.	Mit Verweis aus die Ausführungen in der Stellungnahme zu 14.1 erhalten Rad- und Fußwege in den Campbell Barracks eine starke Berücksichtigung. Unabhängig hiervon ist eine ausreichende Erschließung der Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr, insbesondere da es sich um Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen handelt, in ausreichenden Umfang zu gewährleisten.
14.10	Es fehlen konkrete Planungen zu Kinderspielplätzen. Eine zukunftsweisende Stadtplanung sollte die dafür notwendigen Flächen von vornherein hinsichtlich Größe und Lage im Planungsgebiet berücksichtigen und auch darstellen.	Die Anlage von Kinderspielplätzen ist grundsätzlich auf den festgesetzten Platz- und Grünflächen zulässig. Eine konkrete Festlegung von Standorten erfolgte nicht, um dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ ausreichend Gestaltungsraum zu lassen. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend erfolgte daher keine weitergehende Festsetzung von Spielplatzflächen. Sollte zwischenzeitlich eine konkrete Festlegung erfolgen, wird diese in den Entwurf des Bebauungsplanes eingebracht.
15.0	Bürgerin, Mail vom 10.05.2017	
15.1	Die Bürgerin schließt sich der Stellungnahme der Bürgerin unter 2 an.	Es wird auf die Erörterung zur Stellungnahme zur Bürgerin 2 verwiesen.
15.2	Die Bürgerin ist nach 25 Jahren Autofahren 2000 komplett auf Fahrrad umgestie-	Der innere Bereich um den Paradeplatz wird überwiegende autofrei blei-

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>gen. Sie hofft, so einen Beitrag zur Luftreinheit und Energieersparnis zu leisten und schätzt die von der Stadt bisher weiterentwickelten Fahrradwege sehr. Sie bittet darum, konkret autofreie Räume zu schaffen und zu schützen. Das Gebiet bietet hierzu eine besondere Chance. Es wird Zögerern und Wackelkandidaten helfen, klimafreundlichere, gesunde zukunftsfreundliche Entscheidungen zu treffen.</p>	<p>ben. Die Campbell Barracks sind zugleich an und in das Erschließungsnetz einzubinden, zumal mit diesem Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt werden. Hierzu ist auch eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr notwendig, damit die festgesetzten Nutzungen realisiert werden können.</p>
16.0	Bürger, Schreiben vom 12.05.2017	
16.1	Der Bürger schreibt im Namen einer Gesellschaft, die Eigentümerin von Flächen innerhalb des Plangebietes ist und Neubauten realisieren möchte.	Keine Erörterung notwendig.
16.2	Es wird gebeten, die Baugrenzen generell um mindestens 50 cm weiter zu fassen, um etwas mehr Spielraum für die konkrete Hochbauplanung zu haben.	Der Stellungnahme wird bei den Baugrenzen gefolgt, wo ein Mindestabstand zu Verkehrsflächen von 3 Metern eingehalten werden.
16.3	Es wird gebeten, das mittlere und westliche Baufenster im GEe2 zu einem gemeinsamen Baufenster zusammenzufassen, um für den westlichen Teil des GEe2 mehr Spielraum für die konkrete Hochbauplanung zu haben. Je nach Nutzung könnte hier anstelle der beiden kleineren Hallen eine größere Halle geplant werden.	Der Stellungnahme wird dort gefolgt unter der Bedingung, dass für das östliche Baufenster ein Abstand von 3 Metern zur Verkehrsfläche entlang des Entwicklungsbandes eingehalten werden.
16.4	Es wird gebeten, die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen generell um circa 50 cm zu erhöhen, um etwas mehr Spielraum für die konkrete Hochbauplanung zu haben.	Der Stellungnahme wird in der Form gefolgt, dass die Höhen für die Neubauten im M 1 bis MI 3 und auf dem Reitplatz auf volle Meter-Angaben aufgerundet werden.
16.5	Es wird angeregt, die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen für Neubauten generell auf Normal-Null zu beziehen. Mit dieser Festsetzung werden Unklarheiten vermieden, welche Straßenhöhe relevant ist.	Der Bezugspunkt bleibt die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche, da hier unmittelbar ein städtebaulicher Zusammenhang gegeben ist.
16.6	Es wird gebeten, die Grundflächenzahl (GRZ) für die Felder MI 1.2 und MI 1.3 mit 0,6 festzusetzen und eine Erhöhung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung zuzulassen. Laut aktueller Hochbauplanung beträgt die GRZ für die Gebäude circa 0,55 knapp unter 0,6. Es werden aber weitere Überschreitungen für Nebenanlagen erforderlich.	Die GRZ wird für die Felder MI 1.2 und MI 1.3 auf 0,6 festgesetzt. Die maximale GRZ für Nebenanlagen wird durch § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung bestimmt. Für Tiefgaragen wird eine gesonderte Regelung festgesetzt, dass diese nicht auf GRZ anzurechnen ist.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
16.7	Es wird gebeten, die Festsetzung für Flächen für Tiefgaragen in den Feldern MI 1.1 bis 1.4 generell weiter zu fassen. Die aktuelle Hochbauplanung sieht über die festgesetzten Flächen hinausgehende Tiefgaragen vor. Es wird um Spielraum für die konkrete Hochbauplanung benötigt.	Die Tiefgaragen unter den Neubauten der Baugebiete MI 1.1 und MI 1.4 werden gleich groß über die Hochbauflächen hinausgehend gefasst.
16.8	Eine Mindesthöhe der Erdüberdeckung bei Tiefgaragen ist bisher nicht festgesetzt. Sollte hier noch eine Festsetzung erfolgen, so wird darum gebeten, die Mindesthöhe mit maximal 60 cm festzusetzen, um nicht mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in Konflikt zu geraten und ein verträgliches Maß der Überdeckung zu erzielen.	Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung bei Tiefgaragen wird auf 80 cm festgesetzt, um analog zum Bebauungsplan MTV-Nord eine ausreichende Abdeckung für eine Begrünung zu erhalten.
16.9	Es wird gebeten, für die Wegeverbindung zwischen der Feldern MI 1.2 und MI 1.3 ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Unterbaurecht festzusetzen. In der Hochbauplanung zeigt sich, dass eine gemeinsame Tiefgarage für die Felder MI 1.2 und MI 1.3 sinnvoller und wirtschaftlicher wäre, als zwei separate und mit einigen Metern Abstand aneinander gebaute Einzelgaragen. Dies wäre bautechnisch sinnvoller, es könnte eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt geplant und zudem mehr Stellplätze generiert werden.	Im städtebaulichen Entwurf, der Gegenstand des Kaufvertrages ist, ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Der öffentliche Durchgang kann am besten gesichert werden, wenn die Stadt ohne weitere Grundstücksbelastung (Überbaurecht) Zugriff auf die Fläche hat. Eine durchgehende Tiefgarage hat den Nachteil, dass nur ein Anschlusspunkt an die öffentlichen Versorgungsnetze hergestellt werden wird. Ein Unterbaurecht wird aus den Gründen nicht gewährt.
16.10	Es wird gebeten, eine geringfügige Verschiebung der festgesetzten Zufahrten zuzulassen. Aufgrund der sich konkretisierenden Hochbauplanung zeigt sich, dass sich die Zufahrten zu den Tiefgaragen noch ändern werden. Da diese sehr knapp gefasst sind wird um eine entsprechende textliche Festsetzung gebeten, dass diese um noch zu bestimmenden Metern straßenparallel verschoben werden können.	Die Bereiche für die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden im Planbild verbreitert, um so innerhalb eines definierten Bereiches eine größere Flexibilität zu erreichen. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass die Zufahrt insgesamt nicht breiter als notwendig gemacht wird.
16.11	Es wird gebeten, die festgesetzten Flächen für Stellplätze bei den Gebäuden 12/14 (MI 1.1) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten und beim Gebäude 15 (MI 1.4) noch vorzunehmen. Bei der Festsetzung Flächen für Stellplätze wird um mehr Spielraum für die konkrete Freianlagenplanung gebeten. Im Gebiet GEe 1.3 und beim Gebäude 15 (MI 1.4) ist eine Ausweisung bisher noch nicht erfolgt.	Die festgesetzten Flächen für Stellplätze bei den Gebäuden 12/14 wird weiter gefasst. Im Baugebiet GEe 1.3 und beim Gebäude 15 im MI 1.4 wird eine Ausweisung Flächen für Stellplätze im Entwurf vorgenommen. In den anderen eingeschränkten Gewerbegebieten Baugebieten bleiben die getroffenen Festsetzungen bestehen.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
16.12	Die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannstation) im GEE 1.3 kollidieren mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).	Bei den Baugrenzen handelt es sich um eine Angebotsplanung. Bei einem Neubau kann die Umspannstation in die Gebäudehülle integriert werden. Die Flächen werden durch Symbole im Planbild ergänzt. Zusätzlich erfolgt diesbezüglich ein Hinweis in der Begründung.
16.13	Es wird um Prüfung gebeten, ob mit der getroffenen Festsetzung im GEE1 zu den zulässigen Arten der Nutzung die geplante gastronomische Nutzung möglich ist. Im nördlichen Neubaugebäude am Reitplatz ist eine gastronomische Nutzung mit Biergarten geplant.	Schank- und Speisewirtschaften sind nach § 8 Baunutzungsverordnung eigenständige Nutzungskategorien, die unter dem Nutzungskatalog von Gewerbebetrieben fallen und somit zulässig sind.
16.14	Es wird gebeten, ein Hervortreten von Lichtschächten, Balkonen und Vordächern in einem gewissen Maß über die Baugrenzen hinweg zuzulassen. Die aktuelle Hochbauplanung sieht ein Hervortreten von Balkonen über die Baugrenzen vor. Dies sollte auch für sonstige Bauteile wie Vordächer, Lichtschächte zugelassen werden.	Lichtschächte, Balkone, Vordächer sind als untergeordnete Anlagen gemäß der Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück zulässig.
16.15	Es wird gebeten, die zulässige Tiefe von an die Bestandsgebäude anbaubaren Balkonen von 2,0 auf 2,5m zu erhöhen. Nach Abzug der Konstruktion und der Absturzsicherung verbleibt eine nutzbare Tiefe von unter circa 1,80 m, die kaum sinnvoll oder komfortabel nutzbar ist.	Regelungen für Balkone an denkmalgeschützten Gebäuden wurden mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Das Gestaltungshandbuch mit der Festlegung einer Tiefe von 2,0 m für Balkone lag zum wettbewerblichen Dialog vor.
16.16	Es wird gebeten, eine Erhöhung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für technische Aufbauten zulassen. Eine Erhöhung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrt, Rückkühler, Kälteanlagen muss zulässig sein, da diese bei den vorgesehenen Nutzungen erforderlich sind und in der Regel oberhalb der Dachhaut liegen.	Gegenüber dem Ergebnis wettbewerblichen Dialog wurden die zulässigen Gebäudehöhen erhöht. Die Attika kann ebenso bis zu Höhe der zulässigen maximalen Höhe von Gebäuden ausgebildet werden. Innerhalb dieser Höhen sind die technischen notwendigen Anlagen zu integrieren.
16.17	Es wird gebeten, auf die Festsetzung zur einheitlichen Gestaltung von Neubauten zu verzichten beziehungsweise sie zu konkretisieren. Bei der Vielzahl von Gebäuden unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist in Frage gestellt, ob eine solche Festsetzung realistisch, sinnvoll und umsetzbar ist.	Die Festsetzung wird soweit konkretisiert, dass die einheitliche Gestaltung sich auf die Baugebiete MI 1.1 bis 1.4 und die GEE 1.1 bis 1.3 beziehen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Entwurf mit der Fassadengestaltung vorgelegt. Der Investor hat sich verpflichtet, diesen Entwurf umzusetzen.
16.18	Es wird gebeten, die Festsetzung zu Scheinöffnungen am denkmalgeschützten Gebäude 12/14 konkretisieren. Die Formulierung „Erhalt der vorhandenen	Es wird auf das Gestaltungshandbuch zu den denkmalgeschützten Gebäuden verwiesen. Die Festsetzung bezieht

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Fassade mit ihren Scheinöffnungen am gesamten Gebäude 12/14“ ist missverständlich.	sich allein auf den Mittelbau des H-Gebäudes.
16.19	Es wird gebeten, die Lage von Tiefgaragen-Zufahrten auch außerhalb von Gebäuden zuzulassen, um etwas mehr Spielraum für die konkrete Hochbauplanung zu haben.	Die Zufahrten zu Tiefgaragen sind direkt von den Erschließungsstraßen zu den Gebäuden zuzuführen und nicht seitlich an den Gebäuden entlang zu führen.
16.20	Es wird gebeten, das Vorkommen von Bodendenkmalen untersuchen zu lassen. Um keine signifikanten zeitlichen Verzögerungen zu riskieren ist das Vorkommen von Bodendenkmalen wegen des konkreten Verdachts auf eine ehemalige Römerstraße zu untersuchen.	Es liegt im Ermessensspielraum der jeweiligen Grundstückseigentümer, auf ihren Grundstücken entsprechenden Untersuchungen anstellen zu lassen.
16.21	Es wird um Auskunft gebeten, ob eine Erhöhung der Festlegung zur Erdgeschosshöhe bei den Neubauten um circa 1,0 bis 1,4 m zulässig ist. Damit einhergehend könnte eine bauliche Kante mit etwa dieser Höhe zur Ostseite an den Feldern MI 1.1 und MI 1.4 entstehen. Im Rahmen der konkreten Hochbauplanung für die Felder MI 1.1 und MI 1.4 zeigt sich, dass für eine bessere Ausnutzung der unterschiedlichen Höhenanforderungen der EG-Nutzungen für Wohnen und Gewerbe eine Split-Level Ausbildung sinnvoll sein könnte.	Ein Anheben der Erdgeschosshöhe würde städtebaulich dazu führen, dass unterschiedliche Höhenentwicklungen im Bereich der Freiräume entstehen. Die über die Hochbauten hinausgehenden Tiefgaragengeschosse führen zu unerwünschten Raumkanten, die den Campbell Barracks fremd wären. Im städtebaulichen Entwurf zum wettbewerblichen Dialog war die Erdgeschosshöhe der Neubauten jeweils auch mit den Tiefgaragenplanungen auf Straßenniveau.
17.0	Bürger als Vorstandsmitglied, Mail vom 18.05.2017	
17.1	Der ADFC bevorzugt die Variante mit dem zusätzlichen Gehweg an der Römerstraße westlich der denkmalgeschützten Mauer.	Die Stadt ist nicht alleinige Grundstückseigentümerin. Für die Anlage eines Fußweges westlich der denkmalgeschützten Mauer ist die Stadt auf Flächen von Dritten angewiesen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird festgelegt, welche der beiden Varianten in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wird.
17.2	Gewünscht wird eine Fuß-/Radwegverbindung von der Roebingstraße im Norden mit einer östlichen Umfahrung des H-Gebäudes, der Anlage eines Weges im Westen des Paradeplatzes mit einer direkten Weiterführung östlich des Gebäudes 16 nach Süden bis zur Sickingenstraße. Die Chance sollte genutzt werden, hier einen direkten, autofreien Weg, besonders auch für Schulkinder anzulegen.	Der Vorschlag des ADFC ist eine modifizierte Fassung der im Masterplan vorgesehenen Radwegeverbindung, die in dieser Form zweimal rechtwinklig abbiegend östlich um das H-Gebäude führt. Im weiteren Verlauf müssten Radfahrer zudem zweimal rechtwinklig abbiegen, um auf die ausgebaute Radwegeverbindung des ehemaligen Bahndamms zu kommen. Die vorgesehene Radwegeverbindung über das Entwicklungsband stellt dem gegenüber eine direktere und mit weniger

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		Abbiegevorgängen belastete Verbindung dar.
18.0	Bürgerin, Mail vom 12.05.2017	
18.1	Es wird die Frage gestellt: "Wessen Interessen werden denn wirklich vertreten, denen die Lebensqualität der Fußgänger, Radfahrer und spielender Kinder durch abgasarme und sichere Wege nicht wichtiger sind?"	Es werden die Interessen der Stadt Heidelberg und ihrer Bürgerinnen und Bürger vertreten. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist in der Begründung erläutert. Der gewählte Gemeinderat entscheidet über die Abwägung aller Belange. Hierzu gehören unter anderen die Lebensqualität der Bewohner und Besucher, zugleich auch die Belange des Denkmalschutzes, der Wirtschaft und der Mobilität der Bevölkerung.
18.2	Es wird die Frage gestellt: "Warum werden die Interessen der zukünftigen Bewohner, wovon es ja schon etliche gibt, einfach nicht gehört und beachtet?"	siehe Erörterung zur Stellungnahme zu 18.1
18.3	Es wird die Frage gestellt: „Wie wirklich wichtig wäre es, neben den unhübschen Hotelklötzen um den Bahnhof herum, eine weit über Heidelbergs Grenzen und sein künftiges Image hinaus vorbildliche menschenfreundliche Wohnanlage zu errichten?"	Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist in der Begründung ausgeführt. Ableitend aus dem Masterplan sollen die ehemals militärisch genutzten Flächen zu reinen Wirtschaftsflächen und Wirtschaftsflächen mit optionalen Wohnanteil umgewandelt werden. Hierzu gehören auch kulturelle Einrichtungen. Städtebaulich sollen die Campbell Barracks in den bestehenden Stadtteil integriert werden und öffentlich nutzbare Räume und Plätze entstehen.
18.4	Es wird die Frage gestellt: "Außerdem wird ja wahrscheinlich mit dem Einkaufszentrum auf der östlichen Römerstraßenseite kein denkmalwürdiges sondern ein konsumgeriges Gebäude mit vielen Parkplätzen entstehen!"	Beim „Einkaufszentrum“ handelt es sich um einen Nahversorger, der mit dazu beitragen soll, in der der Südstadt eine Stadtteilmitte zu etablieren, die es bisher noch nicht gibt.
18.5	Es wird die Frage gestellt: „Wem würde denn eine verbreiterte Rheinstraße nützen, wenn nicht den Riesenliefer-LKWs für Rewe, DM und Aldi? Wiegen diese ideell menschlich mehr als unsere Kinder?"	Die Nutzungen an der Rheinstraße sollen mit dazu beitragen, dass die zukünftige Stadtteilmitte auch westlich der Römerstraße weitergeführt wird. Damit Nahversorger wohnortnah die Bevölkerung versorgen kann, müssen die Nahversorger selbst beliefert werden, um diese Funktion erfüllen zu können. Soweit Belange zur Rheinstraße vorgetragen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die vorgetragenen Belange bekannt und bereits im Bebauungsverfahren MTV-Nord behandelt wurden: Zudem haben die Bebauungspläne MTV-Nord und Campbell

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		Barracks unterschiedliche Geltungsbe- reiche.
18.6	Es wird die Frage gestellt: "Würden durch Ihre bisherigen Planungen nicht auf lange Zeit zukunftssträchtige und dem neuen Zeitgeist entsprechende Wandlungen und Chancen in Wohnungsbau und Städteplanung verhindert?"	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf die Erörterung zur Stellungnahme zu Bürgerin 18 insgesamt verwiesen.
18.7	Es wird die Frage gestellt: „Wie viel ganz besonders menschenfreundliche kreative Maßnahmen sind gerade an diesem Platz angebracht, um die alten NATO-Erinnerungen zu kompensieren?“	Die Beantwortung der Frage ist auch Gegenstand des Projektes „Grünes Band des Wissens“. Gleichwohl hat sich die Denkmalbehörde entschieden, den Mittelbau des H-Gebäudes als Zeitzeuge unter Schutz zu stellen.
19.0	Bürgerin, Schreiben vom 10.05.2017	
19.1	Gleichlautende Stellungnahme wie Bürger 4	Siehe Stellungnahme zu Bürger 4
20.0	Bürgerin, Schreiben vom 11.05.2017	
20.1	Als zukünftige Bewohnerin von Mark-Twain-Village unterstützt die Bürgerin die Forderung für die Beibehaltung der Fahrradstraße entlang der Roebelingstraße, da dies eine Entscheidung für die Zukunft ist (Klimaschutz, Lebensqualität, bessere Luftqualität, mehr Sicherheit für spielende Kinder).	Im Masterplan „Erschließung“ aus dem Jahr 2014 war die Anlage eines eigenständigen Fuß- und Radweges vorgesehen, der auch über die Roebelingstraße verlaufen sollte. Der später unter Denkmalschutz gestellten Mittelbau des H-Gebäudes unterbricht diese Linieneinführung. Die Linieneinführung des eigenständigen Fuß- und Radweges wurde unter Einbehaltung der nördlichen und südlichen Anknüpfungspunkte ohne wesentliche Streckenverlängerung nach Westen in das Entwicklungsband verschoben.
20.2	Die Bürgerin spricht sich für die Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone, vor allem im Bereich zwischen der Römerstraße und dem Bosseldorn sowie zwischen dem Sickingenplatz und der Eleonore-Sterling-Straße / John-Zenger Straße aus. Dies kann erreicht werden, ohne den ÖPNV und den Nicht-motorisierten Individualverkehr zu behindern und würde ebenfalls die Wohnqualität in diesen Bereichen erheblich steigern	Mit dem Bebauungsplan werden Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt. Hierzu ist auch eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr notwendig, damit die festgesetzten Nutzungen realisiert werden können.
20.3	Die Bürgerin unterstützt die Forderung einer stärkeren Berücksichtigung des Masterplans 100% Klimaschutz mit seinem Anspruch, Maßnahmen zur „klimaneutralen Mobilität“ umzusetzen.	Maßnahmen zur „klimaneutralen Mobilität“ lassen sich kaum auf der Basis eines Bebauungsplanes als kleinen Teil eines städtischen oder regionalen Verkehrsnetzes unmittelbar durch das Planungsrecht umsetzen. Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs ist ein zentrales Anliegen der Stadtverwaltung im Sinne des Masterplan Klimaschutz. Neben dem Erhalt

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		und einer weiteren Attraktivierung der Radachse entlang der Bahnlinie wird eine weitere Radhauptachse entlang des Entwicklungsbandes und der Brechtelstraße verwirklicht. Das Gebiet wird für Fußgänger und Radfahrer sehr durchlässig gestaltet. In diesem hierarchisch gegliederten Straßennetz sollen Sackgassen verkehrsberuhigt werden. Dies ist jedoch nur in Verbindung mit einer entsprechenden baulichen Gestaltung möglich.
20.4	Möglich ist ein Gesamtkonzept, das den Anforderungen des 21. Jahrhunderts für eine nachhaltige urbane Mobilität entspricht.	Siehe Erörterung zur Stellungnahme zu 20.3.
21.0	Bürger, Schreiben vom 30.05.2017	
21.1	Der Bürger beabsichtigt, ein Bestandsgebäude zu übernehmen. Nach den Planungen sollen mit Ausnahme des Dachgeschosses die übrigen Geschosse gewerblich genutzt werden. Um die Möglichkeit zu haben, zukünftig flexibel auf Veränderungen reagieren, soll ein Großteil der gewerblichen Flächen zu Wohnzwecken umgewandelt werden können.	Die Baugebietsfestlegung wird vom eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet, wie westlich angrenzend festgesetzt, umgewandelt. Dadurch kann zukünftig ein höherer Wohnanteil realisiert werden. Gleichwohl darf der Wohnanteil den gewerblichen Anteil im Rahmen von Mischgebieten nicht dominieren.
21.2	Benötigt werden rund 60 Stellplätze. Die für Stellplätze ausgewiesene Fläche im GEE 1.2 können rund 35 Stellplätze aufnehmen. Es wird die Frage gestellt, ob diese Flächen im GEE 1.3 erweitert oder Stellplätze im Parkhaus nachgewiesen werden können.	Die Stellplatzflächen werden auf der östlichen Seite des Mischgebietes vergrößert. Die Fläche reicht überschlägig aus, um die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unter zu bringen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Stellplätze auch auf fremden Grundstücken nachzuweisen. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt und eine dingliche Sicherung notwendig.

9.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 12. April 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.0	Gascade Gastransport GmbH, Schreiben 20.04.2017	
1.1	Anlagen der Gascade Gastransport GmbH sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die Planungen nicht betroffen. Dies schließt die Anlagen der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG mit ein.	Es ist keine Erörterung erforderlich.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.2	Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese zur Stellungnahme vorzulegen. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.	Sofern externe Kompensationsflächen erforderlich sind, werden diese zur Stellungnahme vorgelegt. Es erfolgt eine weitere Beteiligung der Gascade Gastransport GmbH am Verfahren.
2.0	Eisenbahn-Bundesamtes, Schreiben vom 21.04.2017	
2.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist	Es ist keine Erörterung und weitere Beteiligung erforderlich.
3.0	terranets bw GmbH, Schreiben vom 21.04.2017	
3.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH. Wir sind von dieser Maßnahme nicht betroffen. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Es ist keine Erörterung und weitere Beteiligung erforderlich.
4.0	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 26.04.2017	
4.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
5.0	Amprion GmbH, Mail vom 04.05.2017	
5.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen nicht vor.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
6.0	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt, Schreiben vom 02.05.2017	
6.1	Es bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in den Kapiteln 5.7.1 und 5.7.3 (Altlasten und Abfallflächen) und 8.1.11 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) gemachten Ausführungen berücksichtigt werden.	Die in den genannten Kapiteln gemachten Ausführungen sind von den zuständigen Behörden zu berücksichtigen. Es ist keine weitere Erörterung erforderlich.
7.0	Vermögen und Bau, Schreiben vom 03.05.2017	
7.1	Im Bebauungsplanentwurf wurde innerhalb des Polizeigeländes südlich von Haus 9 das Gelände durch eine Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 16 Absatz 5, Baunutzungsverordnung" unterteilt. Da das gesamte Gelände durch die Polizei genutzt werden soll, ist diese Unterteilung nicht verständlich.	Mit der Linie werden auch Flächen getrennt, die bei denen unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt sind. Die südliche Reservefläche für einen Neubau unterscheidet sich diesbezüglich von der Fläche mit den Bestandsgebäuden. Der Text der Legende wird ergänzt durch „... und Maß der baulichen Nutzung“.
7.2	Die benötigte und einvernehmlich abgestimmte Neubaufäche liegt bei ca. 8.500m ² Nutzfläche. Die Baumassenzahl ist mit 4,3 angegeben. Bei der abgegrenzten Sonderfläche mit einer Größe von circa 7.300 m ² , die einen Teil der Kiesgrubenfläche wie auch die Fläche mit der historischen Eiche und den optionalen Fahrradweg beinhaltet	Die festgesetzte Baumassenzahl bezieht sich auf eine Bruttogeschossfläche von 8.500 m ² auf der Neubaufäche der Polizei. Die Baumassenzahl ist ein gängiges Instrument zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Bau-

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>ergibt sich eine maximal zu errichtende Nutzfläche von ca. 5.400 m². Es wird eine BMZ von mindestens 6,4 benötigt, um einen Neubau mit ca. 8.500 m² Nutzfläche errichten zu können.</p> <p>Würde nur die dargestellte Baugrenze bei der Baumassenzahl zu Grunde gelegt werden, könnte nur ein Neubau mit ca. 3.600 m² Nutzfläche errichtet werden. In diesem Fall würde sich die benötigte BMZ auf circa 9,5 erhöhen.</p>	<p>massenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatzes 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Die Bezugsfläche ist hier die Sondergebietsfläche für den Neubau, die von der übrigen Sondergebietsfläche „Polizei“ mit den Bestandsgebäuden durch die Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" abgegrenzt wird. Diese Fläche hat eine Größe von circa 6.920 m². Innerhalb des festgesetzten Baufensters können circa 29.750 m³ Bauvolumen untergebracht werden (6.920 m² x 4,3 m). Bei einer Bruttogeschossfläche von 8.500 m² ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 3,5 m ein Bauvolumen von 29.750 m³.</p> <p>Aufgrund eines Bauvorbescheides für die Neubaufäche der Polizei wird die Baumassenzahl auf 6,3 angehoben, um die angestrebte Nutzfläche realisieren zu können.</p>
7.3	<p>Beim Haus 99 wird an der Gebäudesüdseite zwischen den vorhandenen Stellplätzen und den geplanten Garagen ein Teil der Fassade im Untergeschoss abgegraben, um zusätzliche Arbeitsplätze für das zentrale Kriminalaktenarchiv zu schaffen. Diese ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p>	<p>Abgrabungen bis zu 2 Meter Tiefe gehören nach Landesbauordnung Baden-Württemberg zu den verkehrsfreien Vorhaben. Städtebaulich hat die Abgrabung hier keine Relevanz, zumal das Gelände für die allgemeine Öffentlichkeit nicht zugänglich sein wird, so dass eine Festsetzung nicht notwendig ist.</p>
7.4	<p>Die Notausfahrt aus dem Polizeigelände auf die Römerstraße die auch den Fahrradweg kreuzt ist auch bei Variante 1.2 zwingend erforderlich zu beachten.</p>	<p>Wie in der ersten Variante ist in der Variante 1.2 der Bereich der Notausfahrt ohne Ein- und Ausfahrtsbeschränkung festgesetzt. Um den Plan leserlich zu machen, wird das Planzeichen „Gehweg“ an anderer Stelle positioniert.</p>
7.5	<p>Der Erhalt des besonders schützenswerten, historischen Eichenbaumes und der angelegte Fahrradweg westlich von Haus 99 sind ursächlich für eine erhebliche Flächenreduzierung des Polizeigeländes. Die geplante Bebauung außerhalb des Kiesgrubengeländes wird dadurch bereits stark eingeschränkt. Die Markierung der Bebauungsgrenze südlich von Haus 9 sind nicht realistisch ist. Hier verläuft die Zufahrtsstraße</p>	<p>In der ersten Variante wird das Polizeigelände über eine öffentliche Verkehrsfläche an die Sickingenstraße angebunden. Die Straße verläuft westlich des Grundstücks mit dem mehrgeschossigen Gebäude Römerstraße/Sickingenstraße.</p> <p>In der zweiten Variante erfolgt die Erschließung des Polizeigeländes</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	zum Polizeigelände von Seiten der Sickingenstraße. Gemäß der "Variante 2-SO Polizei" ist eine Zufahrt zum Polizeigelände nicht erkennbar. Die Zufahrt zum Polizeigelände bei Variante 1 und 2 ist zu klären.	über eine öffentliche Verkehrsfläche, die zum östlichen Teil des Gebäudes 16 führt und dort in einen Radweg mündet. Die weitere interne Erschließung auf den Sondergebietsflächen wird wie bei anderen privaten Flächen nicht festgesetzt und bleibt den jeweiligen Bauherren vorbehalten. Die Erschließung des Polizeigeländes von der Sickingenstraße wird durch den Bebauungsplan gesichert. Die Festsetzungen ermöglichen auch bei Erhalt des Eichenbaumes die Realisierung der angestrebten Nutzfläche (siehe Erörterung zu 7.2).
7.6	Gemäß der Baumkartierung der Stadt Heidelberg vom 23.03.2015 können alle Bäume im Bereich der Kiesgrube gefällt werden. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend dem Punkt 4.4.1 der Begründung ein Ausgleich durch Neupflanzungen im Gebiet erfolgen kann. Dies gilt auch für die südöstlich an Haus 99 angrenzenden Bäume. Gegebenenfalls können diese bei Aushubarbeiten für die Fassadenöffnung im Untergeschoss nicht erhalten werden.	Der Plan vom 23.06.2015 hat die Bäume im Bereich der Kiesgrube mit der Signatur „Gefällt / noch Bearbeiten“ gekennzeichnet. In der dazugehörigen Stellungnahme vom 27.03.2015 wird auf die bisher nicht erfasste / untersuchte Fläche MTV-Südwest/ Sickingenplatz hingewiesen. Zwischenzeitlich erfolgte eine Erfassung. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Kompensation soll auf allen Flächen des Bebauungsplanes erfolgen. Wo es städtebaulich sinnvoll und möglich ist, werden im Entwurf zu pflanzende Bäume im Plan oder textlich festgesetzt, um die zu fallenden Bäume zu kompensieren.
7.7	Es wird darauf hinweisen, dass die Gebäudenummern von Haus 5 und 9 im Polizeigelände nicht korrekt sind. Haus 11 ist tatsächlich Haus 9 und Haus 9 ist tatsächlich Haus 5. Haus 99 ist ohne Hausnummer im Plan enthalten. Es wird gebeten, die Hausnummern zu korrigieren.	Es haben nur die Gebäude Nummern erhalten, bei denen textliche Festsetzungen mit Bezug zur Umsetzung des denkmalrechtlichen Gestaltungshandbuches getroffen wurden. Insofern hat das Gebäude 99 keine Bezeichnung erhalten. Die Gebäudenummer wird im Entwurf des Bebauungsplans von 9 auf 5 geändert und das im Vorentwurf mit der Gebäudenummer 11 gekennzeichnete Gebäude erhält die Gebäudenummer 9.
8.0	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 11.05.2017	

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
8.1	Raumordnerische Belange stehen der Planung aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde nicht entgegen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
9.0	Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 08.05.2017	
9.1	<p>Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur geplanten Entwässerung der im Betreff genannten Areale nimmt die Fachabteilung im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung. - An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs.2 einzuhalten. 	Entwässerungsanträge zu Bauanträgen sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu bescheiden. Im Rahmen der Bauantragsstellung wird auch die Einhaltung der Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg geprüft.
10.0	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 10.0.5.2017	
10.1	Die für die Umnutzung einer ehemaligen militärischen Konversionsfläche Südstadt erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2014 bereits eingeleitet. Der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplans steht grundsätzlich in Einklang mit den darin vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
10.2	Es wird gebeten, die weiteren Verfahrensschritte und Inhalte in diesem Parallelverfahren eng mit dem Nachbarschaftsverband abzustimmen, so dass der nächste Beteiligungsschritt zeitgleich durchgeführt werden kann.	Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim wird im weiteren Verfahren beteiligt.
11.0	Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 16.05.2017	
11.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden nicht berührt.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
11.2	Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und Erhaltungsmaßnahme der Bahnanlagen entstehenden Immissionen wird vorsorglich hingewiesen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung der Kommune hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	Der durch die Bahn ausgehende Lärm wird im Schallgutachten betrachtet. Aufgrund der Abstände und der getroffenen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu bewältigenden Konflikten kommen wird.
12.0	Regierungspräsidium Freiburg, Mail vom 16.05.2017	
12.1	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zu den von ihr zu vertretenden Belangen ab.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.2	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zur Be-	Es ist keine Erörterung erforderlich.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	troffenheit von beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können ab.	
12.3	Es wird darauf hingewiesen, das mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die bekannten lokalen Auffüllungen wurden untersucht. Es bleibt den Bauherren unbenommen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen in Auftrag zu geben.
12.4	Durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau erfolgt im Anhörungsverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
12.5	Zum Thema Boden werden aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.6	Zum Thema Mineralische Rohstoffe werden aus keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.7	Das Plangebiet liegt im Seitenstrom in der Nähe eines größeren Grundwasserschadensfalls mit CKW-Verunreinigung des Grundwassers. Gegebenenfalls sind Grundwasseruntersuchungen zur Klärung einer eventuellen Betroffenheit des Plangebietes zu empfehlen.	Vom Grundwasserschadensfall ist nur der südliche Bereich der Campbell-Barracks betroffen (Sickingenplatz, Sickingenstraße). Die Campbell-Barracks liegen nur im Seitenstrom zum Schadensfall. Problematisch kann es hier bei möglichen Wasserhaltungen werden. Bei einem Flurabstand von mehr als 10 m ist das Risiko eher als gering zu bewerten. Zur thermischen Nutzung (Kühlung/Wärmegewinnung) kann es in diesem Bereich zu Problemen führen. Dies müsste in diesen Fällen durch Errichtung von Grundwassermessstellen und Pumpversuchen geklärt werden.
12.8	In den Unterlagen wird die Erkundung von Boden- und Grundwasserverhältnissen auf dem Plangebiet genannt. Beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist keine Bohranzeige für Grundwasseraufschlüsse im Plangebiet bekannt. Sofern bei	Die untere Boden- und Wasserbehörde wird bei diesem Planverfahren beteiligt. Sofern relevante Ergebnisse gewonnen werden, haben diese die Verpflichtung, diese an die vorgesetzten Dienststellen weiter zu leiten.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	diesen Untersuchungen für die Landesaufnahme und insbesondere die Landeshydrogeologie relevante Ergebnisse gewonnen wurden, wird um Kopien der Untersuchungsberichte gebeten.	
12.9	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen	Der Bebauungsplan sowie die Begründung weisen auf die Wasserschutzgebietsverordnung hin.
12.10	Aus hydrogeologischer Sicht sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.11	Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.12	Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind im Planbereich nicht tangiert.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.13	Es wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse aus dem bestehenden geologischen Kartenwerk und aus dem Internet entnommen werden können.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
13.0	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom	15.05.2017
13.1	Die Belange der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH bezüglich der Anbindung an den ÖPNV mit der Buserschließung wurden bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und sind in den Begründungen zum Bebauungsplan enthalten.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
14.0	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom	19.05.2017
14.1	Es wird insbesondere auf die Stellungnahme zur Ämterbeteiligung vom 22.12.2016 und anderen Stellungnahmen und Schreiben aus den Jahren 2013 bis 2016 verwiesen. Die Versorgungserfordernisse bedürfen einer hinreichenden Würdigung.	Die Versorgungserfordernisse werden in die Planung eingestellt.
14.2	Es wird auf unterschiedliche Grundlagen wie Leitungsschutzanweisung, Gesetze und DIN-Normen, Anforderungen Versorgungsinfrastruktur, technische Vorgaben, Stand der Trassenplanungen und notwendige Planungs- und Investitionssicherheiten verwiesen.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
14.3	Zum Kapitel „Strom“ der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklung des neuen 20 kV- Netzes durch die Gesamtentwicklung und damit zusammenhängende Baumaßnahmen beeinflusst wird. Bis zur Inbetriebnahme der Neubau-Infrastruktur bleiben nur Bestandsanlagen und -leitungen zur Deckung von kurzfristigen Bedarfen. Ein Rückbau ist erst nach Inbetriebnahme der entsprechenden Neubauanlagen möglich.	Der Bebauungsplan sichert den Endausbauzustand der Flächen des Geltungsbereiches ab. Zwischenlösungen oder Provisorien, zumal während des mehrstufigen Aufstellungsvorgangs, können nicht festgesetzt werden. Zwischen- und provisorische Lösungen sind somit zwischen den jeweiligen Akteuren zu regeln.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>Eine vorzeitige Außerbetriebsetzung ist nur durch provisorische Baumaßnahmen möglich. In diesem Fall ist eine rechtzeitige Bestellung durch den Verursacher gegen Kostenübernahme notwendig.</p> <p>Die Entwicklung der Konversionsfläche Patton Barracks hat bedingt durch die Struktur des Mittelspannungsnetzes (6 kV) Rückwirkungen auf die Rückbaumöglichkeit von Versorgungsanlagen auf den Campbell Barracks.</p>	
14.4	<p>Die Bestandsgebäude der Trafostationen Gebäude 65 und 412 sind als Versorgungsflächen festzusetzen.</p>	<p>Die Bestandsgebäude der Trafostationen Gebäude 65 und 412 haben Bestandsschutz und können weiter genutzt werden.</p>
14.5	<p>Es sind technisch-wirtschaftlich taugliche Standorte für die notwendigen Ortsnetzstationen auf der Basis eines dem Schreiben angehängten Planungsstands abzustimmen.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf werden Standorte vorgeschlagen. Die Umsetzung ist im weiteren Verfahren zu klären.</p>
14.6	<p>Ein Verzicht auf eine dauerhafte Sicherung für „im Endausbau nicht mehr benötigten Trafostationen" kann mitgetragen werden. Für die Zeit der Zwischennutzung ist jedoch eine adäquate Sicherung für die aus der Zwischennutzung entstehenden Versorgungspflichten erforderlich. Dies ist Grundvoraussetzung für Versorgungszusagen.</p>	<p>siehe Umgang mit Stellungnahmen zu 14.3</p>
14.7	<p>Die grobe Lage und Anzahl von Trafostationen wird vom Bedarf bestimmt. Daher sind gegebenenfalls über die im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzenden Standorte hinaus unter Umständen auch spätere Ergänzungen erforderlich.</p>	<p>Von Seiten der Stadtwerke Heidelberg sind während des Verfahrens Vorschläge zu Standorten zu machen und mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Sofern später weitere Standorte benötigt werden, ist dieses mit den Eigentümern der Flächen zu regeln. Die gestalterische Einbindung ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.</p>
14.8	<p>Möglichkeiten und Umfang für eine städtebauliche und gestalterische Einbindung von Versorgungsanlagen werden durch funktionale und wirtschaftliche Erfordernisse begrenzt. Eine farbliche Anpassung der Fassade an die Umgebung ist bei rechtzeitiger Abstimmung und Verzicht auf dunkle Farben unkritisch. Ebenso können Fassaden für eine Gestaltung mit Graffiti zur Verfügung gestellt werden. Bei allen Planungen und Tätigkeiten im Bereich von Versorgungsanlagen steht die Personen- und Versorgungssicherheit im Vordergrund und es besteht Abstimmungsbedarf im Vorfeld.</p>	<p>Die Bereitschaft, die Gebäudehülle von Versorgungsanlagen gestalten zu lassen, wird begrüßt.</p>
14.9	<p>Grundsätzlich sind in allen Gehwegen (beide Straßenseiten, unabhängig von den</p>	<p>Gehwege über private Flächen, die mit einem zu belastenden Gehrecht</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Eigentumsverhältnissen der betroffenen Verkehrswege) Flächen für Versorgungs-trassen mit einer Regelbreite von 1 m vorzu- sehen. Dabei sind die Anforderungen Lei- tungsschutzanweisung und der DIN 18920 zu beachten.	für die Allgemeinheit im Bebau- ungsplan festgesetzt werden, wer- den zusätzlich mit einem Leitungs- recht zu Gunsten der Versorgungs- träger festgesetzt. Es ist davon aus- zugehen, dass die Gehwege grund- sätzlich eine Breite von mehr als 1 m erhalten werden.
14.10	Im Zuge der Neuordnung von Straßen und Plätzen werden gemeinsam mit dem Strom neue Leerrohranlagen für die Beleuchtung beziehungsweise für den Breitbandausbau verlegt. Eine Neuordnung beziehungsweise ein Neubau der Beleuchtungsanlage und Rückbau der alten Lichtpunkte ist in diesem Zusammenhang ebenfalls geplant. Für je- des Gebäude kann ein Glasfaseranschluss zur Verfügung gestellt werden.	Leitungen und ihre Schutzbereiche unter öffentlichen Flächen bedürfen keiner weiteren Regelung. Sofern Leitungen und ihre Schutzbereiche bei Neuplanungen auf privaten Flä- chen durch ein zu belastendes Lei- tungsrecht festgesetzt werden sol- len, sind hierfür die Planunterlagen vorzulegen.
14.11	Bei dem Gebiet Campbell Barracks handelt es sich um ein Fernwärmesetzungsgebiet. Die Stadtwerke Heidelberg Netze werden das Gebiet mit dem Fernwärmeprimärnetz neu erschließen. Die Wasserversorgungslei- tungen der US-Armee wurden in Teilen ge- prüft und aufgrund ihres Zustands und ihrer Lage als nicht weiter verwendbar eingestuft. Daher erfolgt eine komplette Neuerschlie- ßung des Plangebiets unter Einbeziehung der im Umfeld vorhandenen und schon bis- her betriebenen Wasserversorgungslei- tungen. Nach dem Erhalt aller notwendigen Planungsgrundlagen, kann die Erschließung in einer sinnvollen Reihenfolge mit Fern- wärme und Wasser erfolgen. Anderenfalls muss bis zur finalen Erschließung mit Provi- sorien gearbeitet werden. Die Kostentra- gung der Provisorien gehen zu Lasten des Eigentümers.	Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Fernwärmesatzung der Stadt Heidelberg. Regelungen zur Kostentragung sind nicht Gegen- stand der städtebaulichen Planun- gen.
14.12	Für die Wasserversorgung werden Ring- netze angestrebt. Große Stichleitungen soll- ten vermieden oder nur möglichst kurze Zeit betrieben werden.	Leitungen und ihre Schutzbereiche unter öffentlichen Flächen bedürfen keiner weiteren Regelungen. Sofern Leitungen und ihre Schutzbereiche von Neuplanungen auf privaten Flä- chen durch ein zu belastendes Lei- tungsrecht festgesetzt werden sol- len, sind hierfür die Planungen mit dem Ziel des Endbauzustands vor- zulegen.
14.13	Die Übergabepunkte der Hausanschlüsse werden an den Gebäuden und vereinzelt an Quartieren seitens der Stadtwerke vorgege- ben. Der Anschlusspunkt des Gebäudes ist zudem immer auf der trassenzugewandten	Übergabepunkte von Hausan- schlüssen werden im Bebauungs- plan nicht festgesetzt. Dieses ist städtebaulich nicht notwendig. Zu- dem handelt es sich hier um eine

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Seite und wird bei Mehrfachmöglichkeiten mit dem kürzesten Weg erschlossen.	Angebotsplanung für eine zu konkretisierende Hochbauplanung, bei der erst die genauen Übergabepunkte bestimmt werden können.
14.14	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die Fernwärmeleitung DN 500 in der Römerstraße und die Wasserzubringerleitung DN 500 in der Rheinstraße aus bruchgefährdetem Grauguss nicht von den Bauvorhaben des Plangebietes tangiert und im Betrieb gestört werden.	Die Trassen liegen unterhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Die Stadtwerke Heidelberg werden bei Bauvorhaben beteiligt. Ein weitergehender Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanes gibt es nicht.
14.15	Hinsichtlich Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung wird auf die Leitungsschutzanweisung, Zielnetzplanung und deren Fortschreibung verwiesen. Die Bestandsanlagen sind nicht im Eigentum / Verantwortung der Stadtwerke Heidelberg.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
14.16	Sofern Versorgungsleitungen der Stadtwerke Heidelberg auf Privatgrund verlaufen, ist sicherzustellen, dass diese Leitungen im Grundbuch dinglich gesichert werden. Kostentragung der Eintragung geht, wenn nicht anders vereinbart ist, zu Lasten der Stadtwerke Heidelberg.	Neuplanungen von Versorgungsleitungen über privaten Flächen werden einschließlich notwendiger Schutzstreifen mit weiter zu belastenden Leitungsrecht festgesetzt. Eine unmittelbare dingliche Sicherung kann nicht über den Bebauungsplan, sondern muss über ergänzende Verfahren erfolgen. Der Bebauungsplan hat hierfür keine Rechtsinstrumente.
14.16	Während der Erschließung mit Fernwärme und Wasser wird die Stadtwerke Heidelberg nicht für den Rückbau von Altbestandsleitungen aufkommen.	Der Bebauungsplan hat hierfür keine Rechtsinstrumente, um die Umsetzung des Rückbaus der Bestandsleitungen zu regeln.
15.0	Landesnenschutzverbandes, Schreiben vom	17.05.2017
15.1	Bei den Funktionen des Parks wird im Kapitel „Grünflächen- und Freiflächenkonzeption“ nicht die während der Bürgerbeteiligung häufig geäußerte Forderung nach einem Naturerfahrungsraum erwähnt.	Die offene Festsetzung ermöglicht eine unterschiedliche Nutzung der öffentlichen Grünfläche, ohne sie im Vorwege zu beschränken. Eine konkrete Festlegung erfolgt mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“. Die Aufgabenbeschreibung enthält Hinweise unterschiedlicher Nutzungsideen- und wünsche, wie der Park genutzt werden könnte.
15.2	In der Pflanzliste sind viele nicht-heimische Arten enthalten. Die nicht-heimischen Arten sollten aus der Liste entfernt werden.	Die Pflanzliste wurde mit dem Landschafts- und Forstamt abgestimmt. Aufgrund zunehmender sommerlichen Überhitzung sind in Innenstadtbereichen Ausfälle von einheimischen Arten festzustellen. Daher wurden weitere Baumarten in die Pflanzliste aufgenommen, die

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		als standortgerecht eingestuft wurden. Zudem wurden Bauarten aufgenommen, die von der US-Armee gepflanzt wurden.
15.3	Im Kapitel „Artenschutz“ und den textlichen Festsetzungen sind nicht nur die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der "besonders geschützten", sondern auch die der "streng geschützten" Arten zu erhalten. Außerdem sind auch an Bestandgebäuden unterstützende Maßnahmen für Gebäude bewohnende Tierarten vorzuschreiben. Die Priorität dieser Vorschrift gegenüber etwaigen aus dem Gestaltungshandbuch herauslesbaren Verboten von unterstützenden Maßnahmen für Gebäude bewohnende Arten ist zu benennen.	Der Hinweis auf dem Bebauungsplan unter dem Punkt Artenschutz wird um "streng geschützten" ergänzt. Das Artenschutzkapitel wird zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Offenlage überarbeitet. Es werden die Ergebnisse der diesjährigen Erfassungen eingearbeitet und entsprechende Maßnahmenvorschläge eingefügt.
15.4	Die Soll-Formulierung für das Anbringen von Nistkästen an Bäumen und für den Einbau von Niststeinen bei Neubauten ist durch eine Muss-Formulierung zu ersetzen.	Der Forderung wird nicht gefolgt. Es verbleibt bei der Soll-Regelung.
15.5	Es ist zu prüfen, ob ein Verbot von Solaranlagen auf den Bestandsgebäuden notwendig ist, und ob es mit den Zielsetzungen des Masterplans 100% Klimaschutz vereinbar ist. Dies gilt auch für das Gestaltungshandbuch.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 15.7 und 15.8.
15.6	Bei der Bestandserfassung zu den Artenschutzflächen wird empfohlen, zwischen den Nutzungszeiträumen durch Vögel vorhandene Gebäudeöffnungen zu verschließen, um gebäudebewohnende Vogelarten keinen Unterschlupf zu bieten. Vor Beginn der Maßnahmen müssen für die betroffenen Vogelarten in räumlicher Nähe und ausreichender Zahl geeignete Brutmöglichkeiten geschaffen werden.	Dieser Hinweis wird als Empfehlung in den Umweltbericht mit aufgenommen.
15.7	Der hohe Detaillierungsgrad der Vorschriften und Empfehlungen im Gestaltungshandbuch lässt vermuten, dass alles, was nicht ausdrücklich als erlaubt erwähnt wird, verboten ist. Das könnte dazu führen, dass bei der Gebäudesanierung keine anderen Aspekte oder Anliegen als die des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Insbesondere findet keine Berücksichtigung artenschützender Maßnahmen wie die Schaffung von Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten oder für Fledermäuse statt.	Aus dem Denkmalschutzrecht ergibt sich eine besondere Bedeutung des Schutzgegenstandes. Das Gestaltungshandbuch zeigt auf, wie denkmalrechtlich mit den Gebäuden umgegangen werden kann, um denkmalrechtlich zulässig zu sein. Regelungen zu artenschützenden Maßnahmen werden im Gestaltungshandbuch nicht getroffen. Sie sind einzelfallbezogen mit der Denkmalbehörde abzustimmen.
15.8	Das Verbot von Solaranlagen auf Bestandsgebäuden sollte aufgehoben werden. Neuere Techniken, wie Solarziegel sind mit dem Denkmalschutz durchaus vereinbar. Es	Dem Denkmalschutz kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Sollten sich neue technische Möglich-

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	sollte unbedingt auf eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Masterplans 100% Klimaschutz geachtet werden.	keiten ergeben, wäre in Abstimmung mit dem Denkmalamt eine Einzelfallentscheidung herbei zu führen.
15.9	Der Dateiname der Unterlage 13 ist falsch; er müsste heißen "Bestandserfassung.	Der Dateiname lautet „13_Baumuntersuchung_Bestandserfassung_28052014“ und bedarf keiner Änderung.
16.0	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.05.2017	
16.1	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die gesichert beziehungsweise verlegt werden müssen.	Es wird davon ausgegangen, dass die Deutsche Telekom die Verlegung der Bestandsleitungen ausreichend abgesichert hat. Sofern neue Leitungen geplant sind können diese mit einem einzutragenden Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt werden, auf Basis dessen dann das weitergehende Nutzungsrecht mit dem jeweiligen Flächeneigentümer zu vereinbaren ist.
16.2	<p>Nach dem Planentwurf liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, die jedoch zur Aufrechterhaltung der Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin benötigt werden.</p> <p>Es wird um Sicherung der rot markierten Telekommunikationsanlagen der Telekom gebeten. Die betroffenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche festzusetzen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland im Grundbuch mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p>	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 16.1.
16.3	<p>Zur Anbindung von Gebäuden an die Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Um rechtzeitig vor Straßenbaumaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, wird gebeten, den Bauträger anzuhalten, sich mit dem Planungsbüro so früh wie möglich, spätestens, jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, in Verbindung</p>	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 16.1.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	zu setzen. Es wird um die Übersendung der Ausbaupläne gebeten.	
16.4	Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.	Im Bereich des Entwicklungsbandes wird eine neue Erschließung erstellt und auf dem Reitplatz sowie der Fläche mit der Hochgarage nördlich der Stallungen werden neue Baufelder festgesetzt. Von Bestandsleitungen betroffen ist zudem die Neubaufäche der Polizei. Die restlichen Bestandsleitungen laufen unterhalb von Flächen, für die keine neuen Bauflächen festgesetzt werden. Den Flächeneigentümern werden die Leitungspläne zur Verfügung gestellt, damit sie sich mit der Telekom abstimmen können.
16.5	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 16.1.
16.6	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.	Es wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.
17.0	Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 18.05.2017	
17.1	Gegen die Planung werden keine Einwände vorgebracht. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
18.0	IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 01.06.2017	
18.1	Die Konversion bietet die einmalige Gelegenheit für die Stadt Heidelberg auch die Voraussetzungen für die Wirtschaft zu verbessern und Arbeits- und Ausbildungsplätze zu sichern und zu schaffen.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
18.2	Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Die Stadt Heidelberg muss auch in Zukunft in der Lage sein, die bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Zudem sollten für potentielle Neuan siedlungen Reserveflächen zur Verfügung stehen. Somit kann das Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot am Standort erhalten und ausgebaut werden. Darüber hinaus hängt der Wohlstand der Kommunen ganz maßgeblich von der Wirtschaft, insbesondere von den vielen kleinen und mittelständischen Betrieben ab. Die städtischen Haushalte werden zu einem erheblichen Teil von	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>der Gewerbesteuer getragen. Zudem ist anzumerken, dass die Ansiedlung expansionswilliger Firmen aus dem Unternehmensbestand der Region und die Neuansiedlungen von Unternehmen tendenziell die Gewerbesteuerereinnahmen erhöhen. Ohne solche zusätzlichen Einnahmen für die städtischen Haushalte lassen sich die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen auch langfristig nicht refinanzieren.</p>	
18.3	<p>Die Campbell Barracks eignen sich hervorragend für eine zukünftige gewerbliche Nutzung. Begrüßt wird die Bereitstellung von Gewerbeflächen im Plangebiet. Wichtig ist, dass auch tatsächlich nutzbare Flächen für die Wirtschaft entstehen.</p>	<p>Neben eingeschränkten Gewerbeflächen werden Mischgebietsflächen festgesetzt, in denen auch gewerbliche Betriebe unterzubringen sind. Auch auf den Sondergebietsflächen werden Arbeitsplätze untergebracht und ein Lehrbetrieb erfolgen.</p>
18.4	<p>Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie dienen häufig als Puffer- oder Übergangszone zwischen lärmvorbelasteten Bereichen und Wohnnutzung. In der Praxis entwickeln sich Mischgebiete jedoch häufig zu Wohngebieten, deren Bewohnern etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig. Es kommt somit meist nicht zu einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Sollte unter dem Deckmantel eines Mischgebietes ausschließlich Wohnbaufläche in diesen Bereichen realisiert werden, würde diese direkt an die geplanten Gewerbeflächen grenzen und gegebenenfalls Nutzungskonflikte hervorrufen beziehungsweise die gewerbliche Nutzung einschränken. Zudem wäre eine solche Entwicklung gegensätzlich zu der an dieser Stelle angedachten Nutzung des Masterplans, die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil zu entwickeln. Es wird die Gefahr gesehen, dass sich der Bereich östlich des Entwicklungsbandes nicht als „Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil“, sondern als „Wohnbaufläche mit optionalem Wirtschaftsanteil“ entwickelt. Daher ist in den weiteren Verfahren zwingend darauf zu achten, dass auch tatsächlich eine gemischte Nutzung, mit dem Schwerpunkt Wirtschaft entsteht.</p>	<p>Das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs mit Flächen östlich und westlich des Entwicklungsbandes wurde in den Bebauungsplan auf den Grundlagen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung „übersetzt“. Der Vertragspartner hat sich dabei vertraglich verpflichtet, das gemischt-genutzte Konzept östlich des Entwicklungsbandes umzusetzen. Die Flächen westlich des Entwicklungsbandes sind als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Dem planerischen Trennungsgebot wird damit entsprochen.</p>
18.5	<p>Unter dem Aspekt der Sicherung von gewerblich nutzbaren Flächen sowohl westlich</p>	<p>Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 18.4.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	als auch östlich des Entwicklungsbandes wird angeregt, die östlich am Entwicklungsband liegenden Flächen in Teilbereichen als eingeschränkte Gewerbegebietsflächen auszuweisen. Somit könnte eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert und potentielle Nutzungskonflikte vermieden werden. Zudem würde den Festsetzungen des Masterplans (die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil zu entwickeln) Rechnung getragen werden.	
19.0	Kurzpfälzisches Museum, Mail vom 27.04.2017	
19.1	Zur Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauträger und Denkmalschutzbehörde notwendig. Die Durchführung einer archäologischen Flächengrabung bedarf einer mehrmonatigen Vorlaufzeit.	Der Hinweis zur Vorlaufzeit wird mit in die Begründung aufgenommen. Beim Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Aufgabe der Bauwilligen sich vorab abzustimmen.
20.0	Amt für Baurecht und Denkmalschutz (hier Untere Denkmalbehörde), Schreiben vom 19.05.2017	
20.1	<p>Aus Gründen der Transparenz sollte schon im Kapitel „Diskussion Exerzierhalle“ in der Überschrift klargestellt werden, dass es um den Abriss der Exerzierhalle geht. Der Begriff „Diskussion“ legt nahe, dass der Fortbestand der Exerzierhalle nach dem Willen der Stadtplanung noch offen ist. Ziel des Bebauungsplans ist die Neubebauung und damit der Abriss der Halle. Dies sollte so auch klar benannt werden.</p> <p>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde ist die Exerzierhalle durch die vorgenommenen Umbauten stark verformt, so dass der Zeugniswert des Gebäudes als Überlieferung aus der Bauzeit der 1930iger Jahre sehr eingeschränkt ist. In der Abwägung mit dem Ziel, den Paradeplatz über eine öffentlichkeitswirksame Nutzung in einem Neubau westlich des Paradeplatzes zu beleben, überwiegt hier das öffentliche Interesse am Substanzerhalt der Exerzierhalle. Die Bewertung durch das Landesamt für Denkmalpflege bleibt abzuwarten.</p>	In dem Kapitel „Diskussion Exerzierhalle“ sind denkmalpflegerische Gründe mit aufgeführt, die zur Unterschutzstellung geführt haben. Insofern ist der Begriff der „Diskussion“ angemessen.
20.2	Es wird begrüßt, dass das Gestaltungshandbuch über die örtlichen Bauvorschriften eine Verbindlichkeit des Regelwerks zu schaffen. Andererseits widerspricht ein engmaschiges Regelwerk den Grundsätzen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Nach § 7, 8 Denkmalschutzgesetz entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde	Es wurden die Regelungen aus dem Gestaltungshandbuch als örtliche Bauvorschriften übernommen, die im Gestaltungshandbuch als „Muss“-Vorschriften formuliert wurden. Zusätzlich wird aufgenommen, dass abweichende Einzelfallentscheidungen durch die Denkmalbehörde getroffen werden können.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	nach pflichtgemäßen Ermessen. Dieses Ermessen kann auch nicht durch andere Vorschriften eingeschränkt werden. Es wird die Gefahr der Überregulierung gesehen, die im Einzelfall einer qualitativ guten Lösung entgegenstehen könne, obwohl sie denkmalverträglich ist. Es wird empfohlen, die Regelungen des Gestaltungshandbuchs nicht in die örtlichen Bauvorschriften zu übertragen.	
20.3	Die Zulässigkeit von neuen Bestandsöffnungen an den Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 13, 15 ist eine Frage des Denkmalschutzes. Örtliche Bauvorschriften kann nicht die Bewertung der Denkmalschutzbehörden obsolet machen. Die Zulässigkeit von Eingriffen in die originale Bausubstanz werden im denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und entschieden.	siehe Umgang mit Stellungnahme zu 20.2
20.4	Die Öffnung von Fassadenteilen am Gebäude 31 bedarf grundsätzlich der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die eine Einzelfallentscheidung ist.	siehe Umgang mit Stellungnahme zu 20.2
21.0	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und	Energie, Schreiben vom 19.05.2017
21.1	Im Vorentwurf des Umweltberichts wird im Kapitel 6.2 Regenwasserbewirtschaftung genannt: "Im weiteren Verfahren wird ein Regenwasserentwässerungskonzept für die Südstadt erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht ergänzt." Unter den Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen die Ergebnisse eingearbeitet und Anpassungen an das Regenwasserbewirtschaftungskonzept erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Ausführungen noch sehr vage. Eine fachliche Stellungnahme ist nur bedingt möglich.	Grundsätzliche Vorschläge zur Regenwasserbewirtschaftung werden in den Bebauungsplanverfahren einfließen. Ein Vorabzug des Regenwasserentwässerungskonzeptes wird Gegenstand der Auslegung sein. Er bedarf jedoch noch der weiteren Abstimmung.
21.2	Das Thema Stadtklima wird mit Verweis auf das "Geo-Net-Gutachten" in Kapitel 6.3 korrekt behandelt. Bei der Festsetzung und Erläuterungen zur Dachbegrünung sind die Angaben zu Substratstärken beziehungsweise Hinweise zum Dachbegrünungsleitfaden oder die Höhe des Substrataufbaus bei Tiefgaragen nicht aufgeführt und zu ergänzen.	Im Entwurf wird eine weitergehende Festsetzung zur Dachbegrünung und auf Dächern von Tiefgaragen bei Neubauten aufgenommen.
21.3	Beim 1. Absatz des Kapitels Altlasten sollte der erste Satz gestrichen werden, da die Inhalte teilweise überholt sind und nachfolgend der Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgeführt ist.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
21.4	Beim 3. Absatz des Kapitels Altlasten ist der Satz "Derzeit werden weitere Untersuchungen durchgeführt, um die Sanierungsmaßnahmen detaillierter festzulegen" zu streichen. Beim vorangegangenen Satz ist das Wort "gegebenenfalls" zu entfernen. Die Untersuchungen wurden mit dem Ergebnis, dass für die spätere Nutzung ein Bodenaustausch erforderlich ist, bereits durchgeführt.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.
21.5	Die Überschrift zum Kapitel „Abfallflächen“ sollte in "Vorhandene Auffüllschichten" umbenannt werden. Entsprechend ist die Oberkapitel-Überschrift abzuändern.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.
21.6	Der 2. Absatz zu dem in der Abbaugrube eingebrachte Füllmaterial sowie der 2. und 3. Satz des 3. Absatzes auf der Seite 29 sind zu streichen.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.
21.7	Es ist aufzunehmen, dass bei Entsiegelungen gegebenenfalls in den Bereichen mit den hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden muss. So sind bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für die PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.	In der Begründung wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahmen aufgenommen.
21.8	Es ist aufzunehmen, dass eine Versickerung von Niederschlagwasser in zentralen Anlagen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube nicht möglich ist.	In der Begründung wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahmen aufgenommen.
21.9	Im Umweltbericht sind im Kapitel 6.1 die Aussagen entsprechend 21.2 bis 5.7 und die Ziffer D Hinweise im Bebauungsplan abzuändern.	Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme geändert (siehe Begründung Kapitel 5.7)
21.10	Es wird darauf hingewiesen, dass zurzeit die Bundes-Bodenschutz- Verordnung überarbeitet wird. Bei der Überarbeitung werden voraussichtlich die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch bezüglich Benzo(a)pyren deutlich herabgesetzt.	In der Begründung wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahmen aufgenommen.
21.11	Das schalltechnische Gutachten und auch das Schallschutzkonzept befinden sich derzeit noch in der Erarbeitung. Eine immissi-	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	onsschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens kann erst nach Vorlage des ergänzten Gutachtens erfolgen.	
21.12	Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel wie beispielsweise LED-Lampen und insektenfreundliche Lampengehäuse zu verwenden. Zum Schutz von Nahrungshabitaten (Vögel) ist die Beleuchtung auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß zu reduzieren.	Im Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme ein Hinweis aufgenommen.
21.13	Alle Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen und als Auflage für Baugenehmigungen zu nennen. Eine abschließende Beurteilung der durch den Bebauungsplan betroffenen Bäume (Fällbäume) und der Eingriffs- und Ausgleichssituation kann erst nach der Festlegung der anzupflanzenden Bäume erfolgen.	Die Bestandsbäume, die durch anvisierte Neubaumaßnahmen nicht betroffen sind, werden als zu erhalten festgesetzt. Das Amt wird als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erneut beteiligt.
21.14	Es wird empfohlen festzusetzen, das insbesondere süd- und westexponierte fensterlose Fassaden von Gebäuden mit Rankpflanzen zu begrünen sind.	In den Umweltbericht wird die Empfehlung aufgenommen. Es wird jedoch keine verpflichtende Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
21.15	Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundlage der 2014 und 2015 bereits vorgenommenen Erfassungen der Fauna ergänzende Untersuchungen stattfinden. Eine qualifizierte Stellungnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundes-Natur-Schutzgesetz kann erst nach Vorliegen der Gutachten und Nennung der Artenschutzmaßnahmen im Umweltbericht erfolgen.	Das Amt wird als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erneut beteiligt.
21.16	Es wird gebeten, dass bei den abgedruckten Hinweisen zum Einbau von Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter neben Mauern auch Fassade von Neubauten und Sanierungsgebäuden auch Nistkästen aufgenommen werden.	Der Bitte wird gefolgt und die Ergänzungen werden aufgenommen.
21.17	Es wird empfohlen, das zum Vogelschutz bei stark spiegelnden, großen Fensterflächen oder Durchsichten im Bereich von Balkonen und Terrassen die Verwendung von "vogelfreundlichem" Glas oder einer entsprechenden Fassadengestaltung beispielsweise durch vorgehängte Lamellen empfohlen werden. Nachgang Formulierungsvorschlag (04.07.2017): „Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Verglasungen der Fassade sind	Für Neubauten wird eine entsprechende Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Festsetzung B-Plan: Bei der Verglasung der Fassaden sind wirksame Materialien zur Vermeidung von Vogelschlag zu verwenden. Textlich wird der zweite Satz im Umweltbericht aufgenommen.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	wirksame Materialien zu verwenden (Vogel- schutzglas, Glasbausteine, halbtransparente Verglasungen, mattierte, eingefärbte, bom- bierte oder strukturierte Glasflächen, Sieb- drucke oder sichtbare Folien, den Glasfas- saden vorgehängte Sonnenschutzsysteme beziehungsweise Rankgitterbegrünung)".	
21.18	Eine qualifizierte Stellungnahme zur Beurtei- lung der Eingriffs- und Ausgleichssituation von Natur und Landschaft / Ortsbild kann erst nach deren Fertigstellung im Umweltbe- richt erfolgen.	Das Amt wird als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erneut betei- ligt.
21.19	Es wird gebeten, dass in der Begründung im Kapitel Energie neben der Energiekonzep- tion auch der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energie-Konzep- tion-Konversionsflächen aufgenommen wird.	Der Bitte wird gefolgt und die Er- gänzungen aufgenommen.
22.0	Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.06.2017	
22.1	Die Belange der Bau- und Kunstdenkmal- pflege wurden im Vorfeld des Verfahrens mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt. Der Hinweis auf das gemeinsam erarbeitete Ge- staltungshandbuch ist in der Begründung aufgeführt. Es werden von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben hervorgebracht.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
22.2	Das neu geplante Bau- feld im Süden der An- lage über reicht über die bisherige Abgren- zung der Mauer hinausreicht. Aus denkmal- pflegerischer Sicht wäre es wünschenswert, wenn die historischen Grenzen des Ensem- bles beibehalten bleiben und das Bau- feld innerhalb des Mauerzuges angeordnet wird.	Der Wunsch der Beibehaltung der historischen Grenze wird als Auf- gabe mit in das Verfahren zur Mehrfachbeauftragung Sickenplatz eingebracht, in dem Vorschläge für einen Neubau auf der Fläche zu er- arbeiten sind. Eine Mauer ist jedoch nicht mehr erhalten. Sie wurde durch einen Zaun ersetzt.
22.3	Flächig betroffen ist die Liste Nr. 3 (Siedlung aus der Jungsteinzeit) und gegebenenfalls die unmittelbar angrenzende moderne Rö- merstraße, die den Verlauf eines antiken rö- mischen Straßenzuges aufgenommen hat. Im Bereich der jungsteinzeitlichen Siedlung sind auch jüngere Fundstücke bis hin zur rö- mischen Epoche bekannt geworden. Einer flächigen Neubebauung sollte in bis- lang nicht gestörten Bereichen beispiels- weise durch eine Unterkellerung eine Gelän- deprospektion vorgeschaltet werden, um die Befunderhaltung und -dichte überprüfen zu können. Erst unter dieser Voraussetzung wären Kosten für eventuell erforderliche ar- chäologische Ausgrabungen und deren	Im Kapitel „Archäologisches Kultur- denkmal“ der Begründung wird auf die aus der Jungsteinzeit stam- mende Siedlung hingewiesen. In den Hinweisen wird aufgenommen, dass bei einer flächenhaften Neu- bebauung eine vorgeschaltete Ge- lände-prospektion durchzuführen ist.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Dauer zu ermitteln. Die Kosten für die Prospektion und gegebenenfalls die Ausgrabung sind vom Verursacher zu tragen.	

Umgang mit den Stellungnahmen von Ämter der Stadt Heidelberg, die keine Behörden und Träger öffentlicher Belange sind:

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
1.0	Amt für Liegenschaften, Mail vom 05.05.2017	
1.1	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 6.4.2 „Für Fußgänger soll es einen Durchgang im Nordflügel der Kreativwirtschaft zwischen dem Reitplatz und dem Parkhaus im Norden geben.“ ersatzlos zu streichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unabhängig hiervon bleibt es dem Karlstorbahnhof unbenommen, einen eigenen Durchgang durch das Gebäude herstellen.
1.2	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 8.1.9 „Im Nordflügel des Gebäudes 31 ist ein öffentlicher Durchgang mit Gehrecht herzustellen.“ ersatzlos zu streichen. Mit der Formulierung „ist“ müsste ein jederzeit begehbare öffentlicher Durchgang realisiert werden. Dadurch entstünden neben den Kosten für die Herstellung des Durchgangs noch laufende Unterhaltungskosten. Es sollte die Möglichkeit offengehalten werden, den Durchgang wieder zu schließen, sollten die Kosten für die Unterhaltung in keinem Verhältnis stehen. Ein ständig begehbare öffentlicher Durchgang kann nicht funktionieren und muss in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten für die Herstellung und die Unterhaltung stehen.	Die „Ist“-Formulierung wird in eine „Soll“-Formulierung geändert. Die Möglichkeit einer Durchwegung ist zu schaffen.
2.0	Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Schreiben vom 16.05.2017	
2.1	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 6.4.2 „Für Fußgänger soll es einen Durchgang im Nordflügel der Kreativwirtschaft zwischen dem Reitplatz und dem Parkhaus im Norden geben.“ ersatzlos zu streichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unabhängig hiervon bleibt es dem Karlstorbahnhof unbenommen, einen eigenen Durchgang durch das Gebäude herstellen.
2.2	Im Bereich der ehemaligen Stallungen sind Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen der Gebäude bis maximal 50 m ² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Diese Beschränkung sollte für Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft nicht gelten, da Verkaufsräume beispielsweise von Galerien durchaus größer als 50 m ² sein können, so dass diese Beschränkung bei den vorhandenen Raumgrößen schwer umzusetzen ist. Es ist nicht davon auszugehen, dass es im neuen Kreativwirtschaftszentrum zahlreiche Verkaufsflächen geben wird, so dass der Aufbau eines	Die größten Räume im Erdgeschoss der Stallungen, die sich als Verkaufsraum anbieten sind maximal 100 m ² groß. Da die Festsetzung sich auf die Einheit „Betrieb“ bezieht, wird die Beschränkung der Verkaufsfläche von 50 m ² auf 100 m ² angehoben.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	gesonderten Einzelhandelsstandortes nicht zu befürchten ist.	
2.3	Die Baugrenzen um das Gebäude der Kultur- und Kreativwirtschaft sind eng gefasst. Fluchttüren müssen so zu gestalten sein, dass für die flüchtenden Personen keine Gefährdung ausgeht. Ebenso schränkt ein enges Baufenster die Realisierbarkeit von Anbauten wie beispielsweise Fluchttreppen ein. Es sollte ein entsprechend großer Abstand zur Verfügung stehen. Die vorhandenen technischen Anlagen werden gegebenenfalls verwendet, so dass diese nicht vollständig entfernt werden. Es wird angeregt, den Text entsprechend anzupassen, damit die notwendige Flexibilität gewährleistet werden kann.	Aufschlagende Fluchttüren benötigen keine zusätzlich festgesetzten Bauflächen, um zulässig zu sein. Es sind ausreichend Abstände zu öffentlichen Flächen vorhanden, dass Fluchttüren über den privaten Flächen aufschlagen. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume gehören nach Landesbauordnung Baden-Württemberg bis 40 ³ Brutto-Rauminhalt zu den verfahrensfreien Vorhaben.
2.4	Es sollte sichergestellt sein, dass eine Erschließung im Inneren des Kreativwirtschaftszentrums möglich ist. Stellplätze, sowie sogenannte Multifunktionsflächen zum Be- und Entladen sowie für die Anlieferung durch größere Sprinter müssen entsprechend angeordnet werden. Dafür ist ausreichend Platz zur Verfügung zu stellen. Dies ist im vorliegenden Plan nicht entsprechend berücksichtigt. Die Stellplätze an den äußeren Seiten der alten Stallungen sind als öffentliche Parkfläche geplant. Hier ist darauf zu achten, dass die Eingänge des Zentrums nicht durch Längsparker oder Bepflanzungen blockiert werden.	Festgesetzt werden die Stellplatzflächen entsprechend dem Bauantrag. Multifunktionsflächen werden nicht gesondert festgesetzt und werden durch den Bebauungsplan nicht gesondert geregelt. Zwischen den Gebäuden und den nächstgelegenen öffentlichen Flächen liegen mindestens 3 Meter tiefe private Flächen.
2.5	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 8.1.9 „Im Nordflügel des Gebäudes 31 ist ein öffentlicher Durchgang mit Gehrecht herzustellen.“ ersatzlos zu streichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unabhängig hiervon bleibt es dem Karlstorbahnhof unbenommen, einen eigenen Durchgang durch das Gebäude herstellen.
2.6	Es sind für die unter 3.4 beschriebenen Funktionen ausreichende Flächen zu sichern. Dafür ist im Zusammenhang mit dem Erhalt oder Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein ausreichender Platz zur Verfügung zu stellen.	Die Festsetzung zum Pflanzen von Bäumen wird so formuliert, dass eine ausreichende Flexibilität in der Standortwahl vorgenommen werden kann. Es liegt dann im Ermessen der Bauwilligen, dieses gestalterisch zu lösen. Bestehende Bäume sind vor Ort erkennbar und die Planung kann sich darauf einstellen.
3.0	Amt für Baurecht und Denkmalschutz (außerhalb der unteren Denkmalbehörde) Schreiben vom 19.05.2017	
3.1	Es ist mit dem Rechtsamt zu klären, ob die wohnungspolitischen Handlungsvorgaben im B-Plan verbindlich festgesetzt werden können. Bisher war dies nur über städtebauliche Verträge möglich.	Eine Festsetzung der wohnungspolitischen Handlungsvorgaben im Bebauungsplan aus Sicht der zuständigen Fachämter nicht notwendig, da der gebundene Wohnraum über eine vertragliche Regelung

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>2015 wurden die Handlungsvorgaben zum Baulandmanagement fortgeschrieben. Die Festlegungen in Ziff. 6.3 entsprechen nicht diesen aktuellen Vorgaben, insbesondere ist die Angabe zur Mietpreisbindung und die verwendete Bezugsgröße „20% des neu geschaffenen Wohnraums“ anstatt der entstehenden Wohnflächen noch auf dem alten Stand. Es wird gebeten, die aktuellen Regelungen zum Baulandmanagement umfassend einzuarbeiten, damit die Einhaltung der Regelungen im Bedarfsfall auch tatsächlich durchgesetzt werden können.</p> <p>Im vorliegenden Fall stellt sich auch die Frage, warum sich die Bindung nur auf Mietwohnungen und nicht auch noch auf Eigentumswohnungen beziehen.</p>	<p>mit dem Investor abgesichert ist. Die im Vertrag geregelte Bezugsgröße für die gebundenen Wohnungen entspricht der aktuellen Regelung des Baulandmanagements. Die Festlegung, dass sich die Bindung nur auf Mietwohnungen bezieht, war im Vorfeld abgestimmt worden.</p>
3.2	<p>Beim eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 sollte die Diskothek klar benannt werden.</p>	<p>Diskotheiken fallen in der Baunutzungsverordnung unter dem Begriff der Vergnügungsstätten, wobei der Karlstorbahnhof als Gesamteinheit gesehen wird. Im Schallgutachten ist die Diskothek (klubK) berücksichtigt und wird dort benannt. In der Begründung werden die Nutzungseinheiten der Vergnügungsstätte Karlstorbahnhof aufgenommen.</p>
3.3	<p>Verkaufsflächen für Einzelhandel könnten von 50 m² auf beispielsweise 100 m² nach oben gesetzt werden und wären dann immer noch städtebaulich verträglich.</p>	<p>Die größten Räume im Erdgeschoss der Stallungen, die sich als Verkaufsraum anbieten sind maximal 100 m² groß. Da die Festsetzung sich auf die Einheit „Betrieb“ bezieht, wird die Beschränkung der Verkaufsfläche von 50 m² auf 100 m² angehoben.</p>
3.4	<p>Aufgrund der Zunahme von Hotels sollten Beherbergungsbetriebe in allen eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.</p>	<p>Städtebaulich wird an diesem Standort nicht die Notwendigkeit gesehen, diese Nutzung einzuschränken, zumal die Nutzungen mit den „gesetzten Nutzern“ und dem wettbewerblichen Dialog (Vertrag) festgelegt wurden. Ein Hotel-Konzept, das als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden kann, liegt nicht vor.</p>
3.5	<p>Für die Mischgebiete sollte überlegt werden, ob Beherbergungsbetriebe nicht ausgeschlossen werden sollten oder zumindest auf Teilbereiche konzentriert werden.</p>	<p>Städtebaulich wird an diesem Standort nicht die Notwendigkeit gesehen, diese Nutzung einzuschränken, zumal im wettbewerblichen Dialog diese Art der Nutzung von dem Bieter mit eingebracht wurde.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
3.6	<p>Grund- und Geschossflächenzahl muss im SO Polizei so bemessen werden, dass für den Neubau 8.000 m² Bruttogeschossfläche dort zulässig gebaut werden können. Die Grund- und Geschossflächenzahl müssen im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe gedacht werden. Alle Maßzahlen müssen die Realisierung des Neubaus der Polizei gewährleisten.</p>	<p>Die festgesetzte Baumassenzahl bezieht sich auf eine Bruttogeschossfläche von 8.500 m² auf der Neubaufäche der Polizei. Die Baumassenzahl ist ein gängiges Instrument zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatzes 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Die Bezugsfläche ist hier die Sondergebietsfläche für den Neubau, die von der übrigen Sondergebietsfläche „Polizei“ mit den Bestandsgebäuden durch die Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" abgegrenzt wird. Diese Fläche hat eine Größe von circa 6.920 m². Innerhalb des festgesetzten Baufensters können circa 29.750 m³ Bauvolumen untergebracht werden (6.920 m² x 4,3 m). Bei einer Bruttogeschossfläche von 8.500 m² ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 3,5 m ein Bauvolumen von 29.750 m³. Aufgrund eines Bauvorbescheides für die Neubaufäche der Polizei wird die Baumassenzahl auf 6,3 angehoben, um die angestrebte Nutzfläche realisieren zu können.</p>
3.7	<p>Bei der Festsetzung zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sollte festgesetzt werden, dass die dargestellten / festgesetzten Abmessungen Maximalwerte sind und die endgültigen Abmessungen der Balkon-, Terrassen- und sonstigen Anbauten im jeweiligen denkmalschutzrechtlichen Verfahren endgültig festgelegt werden. Das Gestaltungshandbuch enthält keine Angaben zu detaillierten Abmessungen, es sind lediglich Flächen ohne Maßvorgabe festgelegt.</p>	<p>Die Bauweise wird nicht festgesetzt. Die maximalen Abmessungen von Balkon-, Terrassen- und sonstigen Anbauten sind den Plänen des Gestaltungshandbuches entnommen, in dem die entsprechenden Flächen bestimmt wurden. Diese Flächen wurden maßstabsbezogen in textliche Festsetzungen übersetzt.</p>
3.8	<p>Bei der Festsetzung des Paradeplatzes als öffentliche Grünfläche sollte die geplante Nutzung Außengastronomie als zulässig festgesetzt werden. Gegebenenfalls sollte der Standort für ein fahrbares Kiosk/Cafe vorgesehen werden.</p>	<p>Mit dem Wettbewerb zum „Grünen Band des Wissens“ soll ein Nutzungskonzept zum Paradeplatzes festgelegt werden. Eine konkrete Entscheidung, ob dazu auch eine Außengastronomie gehört, wird hierzu noch erfolgen. In der Begründung wird die Festsetzung auf-</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
		genommen, dass eine Außengastromie eine mögliche Nutzungseinheit auf dem Paradeplatz sein kann, ohne diese jedoch örtlich bestimmen. Ein <u>fahrbares</u> Kiosk/Cafe ist kein Vorhaben nach § 29 BauGB.
3.9	Es wird begrüßt, dass das Gestaltungshandbuch über die örtlichen Bauvorschriften eine Verbindlichkeit des Regelwerks zu schaffen. Andererseits widerspricht ein engmaschiges Regelwerk den Grundsätzen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Nach § 7, 8 Denkmalschutzgesetz entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen. Dieses Ermessen kann auch nicht durch andere Vorschriften eingeschränkt werden. Es wird die Gefahr der Überregulierung gesehen, die im Einzelfall einer qualitativ guten Lösung entgegenstehen könne, obwohl sie denkmalverträglich ist. Es wird empfohlen, die Regelungen des Gestaltungshandbuchs nicht in die örtlichen Bauvorschriften zu übertragen.	Es wurden die Regelungen aus dem Gestaltungshandbuch als örtliche Bauvorschriften übernommen, die im Gestaltungshandbuch als „Muss“-Vorschriften formuliert wurden. Soll-Vorschriften wurden nicht übernommen, da hier ein Ermessen in der Auslegung der Denkmalschutzbehörde gesehen wird.
3.10	Die Festsetzung für Außenflächen denkmalgeschützter Gebäude (Werbeanlagen nur als freistehende Metallstelen zulässig) steht im Widerspruch zur allgemeinen Unzulässigkeit von Pylonen und Stelen. Dabei sind Pylone und Stelen bei Kulturdenkmalen gerade geeignet.	2 Stelen je Gebäude werden als freistehende Metallstelen bis zu einer Höhe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 1,5 m Breite im Farbton DB 703 zulässig. Pylone bleiben weiterhin unzulässig.
3.11	Die Ausführungen zu Gründächern und Solaranlagen im Zusammenhang mit Energieeffizienz sind auf Grundlage des § 74 Landesbauordnung nicht möglich. Eine Rechtfertigung kann nur Gestaltung sein.	Nach § 74 Absatz 1 Nummer 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg können Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Ein weiterer Hinweis zu rechtlichen Grundlage ergibt sich aus den letzten Satz der Nummer 1. In der Begründung wird ausgeführt, warum Solaranlagen bei Gründächern aufgestellt werden müssen. Der Aspekt der Gestaltung wird in der Begründung stärker hervorgehoben.
3.12	Die Festsetzung, dass pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig ist, wird begrüßt. In Bezug auf die Praxishochschule könnte diese Festsetzung zu eng sein. Empfohlen wird eine Ausnahmeregelung entsprechend dem Bebauungsplan "Rohrbach-Mitte" aufzunehmen: „Ausnahmen hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen- und Platzbild	Dem Vorschlag wird in der Form gefolgt, dass die Ausnahme auf maximal 2 weitere Werbeanlagen beschränkt wird. Es wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	nicht beeinträchtigt wird und sich das Vorhaben in die Eigenart der Struktur des Areals „Campbell Barracks" einfügt."	
3.13	Bei der textlichen Festsetzung zu Solaranlagen liegt ein Schreibfehler vor. Es stellt sich die Frage, ob technische Dachaufbauten bis zur Höhe der Attika zulässig sind. Es wird vorgeschlagen, die maximale Attikahöhe festzuschreiben oder klarstellend zu ergänzen, dass diese höchstens bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig sind.	Der Schreibfehler wird korrigiert. Es wird klargestellt, dass die Attika die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten darf.
3.14	Es wird angezweifelt, dass es vor dem Hintergrund verschiedener Bauherren möglich sein wird, Nebenanlagen im Plangebiet einheitlich zu gestalten. Die Festsetzung erscheint zu unbestimmt zu sein.	Die Festsetzung wird auf zwei Teilgebiete (MI 1.1 – 1.4) und (GEE 1.1 bis 1.3) mit Neubauten beschränkt. Es handelt sich nach gegenwärtigen Stand um 2 Bauherren, für die eine einheitliche Gestaltung von Nebenanlagen vorgeschrieben wird.
4.0	Landschafts- und Forstamt, Schreiben vom 24.05.2017	
4.1	Es wird darauf hingewiesen, dass zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Campbell Barracks das Projekts „Grünes Band des Wissens“ im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ durchgeführt wird.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
4.2	Zu Punkt 4.1 ist zu berücksichtigen, dass die im Zuwendungsantrag für das Projekt „Grünes Band des Wissens“ formulierten Zielsetzungen als planerische Grundlagen für diesen räumlichen Teilbereich des Bebauungsplans zu beachten und mit den entsprechenden Festsetzungen umzusetzen sind.	Es können nur die Inhalte in den Bebauungsplan übernommen werden, die zeitlich sich so verfestigt haben, dass eine planerische Sicherung über den derzeitigen Stand hinaus sinnvoll ist. Die Festsetzungen zu den Flächen des Projekts wurden so gewählt, dass eine möglichst breite Nutzungspalette auf den Flächen ausgeführt werden kann.
4.3	Zu Punkt 4.1 ist zu berücksichtigen, dass für die Flächen des Planungsgebiets „Grünes Band des Wissens“ vor Ablauf des Wettbewerbsverfahrens keine abschließenden Festlegungen diskutiert werden können.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 4.2.
4.4	Zu Punkt 4.1 ist zu berücksichtigen, dass die Verfahrensläufe von Bebauungsplan und Wettbewerb über den gesamten Verlauf aufeinander abgestimmt werden müssen.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 4.1 und 4.2.
4.5	Die Planinhalte zum Wettbewerblichen Dialog sollten in den Bebauungsplan übernommen werden. Dies gilt für die Gestaltung der öffentlichen und öffentlich wahrnehmbaren Räume mit der internen Erschließung, der Gestaltung von grünen Blockinnenbereichen und der Anlage von Baumreihen und Grünräumen	Dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgend werden die Festsetzungen auf den privaten Flächen zum Gebiet des wettbewerblichen Dialoges nicht über das hinausgehen, was bei anderen privaten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	ebenso wie für die Freiraumgestaltung des Entwicklungsbandes. Hier sollten die Aufenthaltsbereiche in Form von platzartigen Aufweitungen an Ost- und Westseite des Erschließungsbandes als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	festgesetzt wird. In den Entwurf werden noch zu pflanzende Bäume festgesetzt. Weitergehende Vorschriften zur Gestaltung von Blockinnen- oder privaten Aufenthaltsbereichen werden nicht gemacht.
4.6	<p>Im Bebauungsplanvorentwurf sind bisher nicht berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - am Entwicklungsband 23 Bäume; - am Reitplatz je 4 Bäume an der Ostseite der geplanten neuen Solitärgebäude mit der Entwicklung der entsprechenden öffentlich zugänglichen Freiräume; - an der Ostseite des Entwicklungsbandes die Entwicklung von 2 taschenartigen Plätzen mit je 3 Bäumen; - im Blockinnenbereich zwischen Entwicklungsband und Paradeplatz die Entwicklung von begrünten Innenbereichen mit zwei mal 4 Baumpflanzungen; - im Blockinnenbereich eine Sichtachse zwischen Entwicklungsband und Paradeplatz die Pflanzung einer Baumreihe bestehend aus 6 Bäumen. Bei einem Bau einer Tiefgarage würden die Bäume keinen Anschluss mehr an das Grundwasser haben. Notwendig wäre eine aufwändige Bewässerungs- und Belüftungstechnik und es könnten maximal mittelkronige Bäume gepflanzt. Die spätere Unterhaltung wird sehr kostenintensiv. Die Sichtachse mit dem Gehweg darf daher nicht unterbaut werden. - am Loop die Pflanzung von je 6 Bäumen an Nord- und Südseite des vorgenannten Blocks; - am H-Gebäude die Entwicklung einer öffentlich zugänglichen Fläche mit der Pflanzung von 4 Bäumen. 	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen getroffen. Dieses betrifft sowohl öffentliche als auch private Flächen. Verwiesen wird auf den Umgang zur Stellungnahme zu 4.5.</p>
4.7	<p>Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Aussagen zum zu schützenden Baumbestand müssen im Einzelnen, Baum für Baum, überprüft werden.</p> <p>Nach dem Bebauungsplanentwurf sind einige Serbische Fichten unter Schutz gestellt, die als nicht schutzwürdig eingestuft werden.</p> <p>Auch ist zu erwarten, dass durch das Wettbewerbsergebnis „Der andere Park“ zusätzliche Bäume aufgenommen oder von der Schutzliste gestrichen werden. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, eine abschließende Bewertung der unter Schutz zu stellenden Bäume abzugeben.</p>	<p>Es wird auf den Umgang der Stellungnahmen zu 4.2, 4.5 und 4.6 verwiesen.</p> <p>Bäume, die den Kriterien der Baumschutzsatzung entsprechen, unterliegen dem Schutz der Satzung. Hierzu gehören auch Serbische Fichten. Die im Bereich des ehemaligen Reitplatzes vorkommenden Fichten können grundsätzlich gefällt werden, wenn ein Ausgleich geleistet wird.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
4.8	<p>Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf enthält mit Blick auf die ausstehenden Wettbewerbsergebnisse vom „Grünen Band des Wissens – Der andere Park“ grundsätzlich keine Aussagen zu Festsetzungen von Baumpflanzungen. Es wird davon ausgegangen, dass im weiteren Verlauf der Arbeit am Bebauungsplan eine Festsetzung von Baumstandorten erfolgen wird. Im Hinblick auf die anstehenden Baugenehmigungsverfahren ist es notwendig, sich frühzeitig über Baumstandorte Gedanken zu machen. Die räumliche Wirkung von Baumreihen und Alleen ist unter anderen von der Gleichmäßigkeit der Abstände zwischen den Bäumen abhängig. Eine augenfällige Änderung dieser Abstände, hervorgerufen beispielsweise durch Zu- oder Ausfahrten von Tiefgaragen, stört die räumliche Wirkung der Pflanzungen und die Konsequenz bei der Durchsetzung der Freiflächenplanung empfindlich. Es ist notwendig, die festzusetzenden Baumstandorte räumlich fest zu verorten. Um spätere Bauherren entsprechend zu sensibilisieren, sollte im Begründungstext ausdrücklich auf die Unverrückbarkeit der festgesetzten Baumstandorte hingewiesen werden.</p>	<p>Es wird auf den Umgang der Stellungnahmen zu 4.2, 4.5 und 4.6 verwiesen. Im Übrigen hat sich in der Praxis hinsichtlich der Forderung nach exakten Festlegung von Standorten von zu pflanzenden Bäumen gezeigt, dass eine gewisse Flexibilität in der Standortfestlegung notwendig ist. Beim Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die rahmensetzend für die Ausführungsplanungen ist. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind nicht alle Planungen, angefangen von der Hochbauplanung bis zur Tiefbauplanung einschließlich der Verlegung von technischer Infrastruktur mit ihren notwendigen Schutzstreifen bekannt, zumal Planungen im Laufe der Zeit geändert werden. Aus diesen Gründen werden Baumstandorte festgesetzt, die jedoch hinsichtlich ihrer Lage eine gewisse Flexibilität erhalten.</p>
4.9	<p>Aufgrund der zunehmenden sommerlichen Überhitzung gerade der Innenstadtbereiche sind zunehmend Ausfälle von einheimischen Baumarten festzustellen. Bei der Festsetzung von Pflanzgebieten muss daher berücksichtigt werden, dass die entsprechenden Baum- und Pflanzenarten auf jeden Fall standortgerecht sind.</p>	<p>Die Pflanzliste wurde mit dem Fachamt auch in Bezug auf ihre Standortgerechtigkeit abgestimmt.</p>
4.10	<p>Der Bebauungsplan muss Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche ausweisen, die sich in Größe und Lage an dem Spielflächenkonzept der Stadt Heidelberg orientieren. Grundsätzlich sind pro Kind / Jugendlichen 11 m² Nettospielefläche zur Verfügung zu stellen, hinzu kommen noch einmal 5,5 m² Fläche für Eingrünung und Erschließung. Der Gesamtbedarf beträgt als 16,5 m² pro Kind / Jugendlichen. Nach den momentan zu erwartenden Einwohnerzahlen leitet sich für der Bereich MTV / Campbell Barracks ein Gesamtspielflächenbedarf von ca. 5.000 m² Nettospielefläche ab. Wenn man hiervon den Bereich Lärmschutz- / Spiellandschaft nördlich der Julius-Springer-Schule mit seinen ca. 2.000 m² Nettospieleflächen</p>	<p>Eine Verortung kann, wie beschrieben, erst nach der Entscheidung des Wettbewerbs „Der andere Park“ erfolgen. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Mindestangaben. Unklar bleibt dabei auch die Flächenverteilung der zwei möglichen Standorte. Im Bebauungsplan erfolgt in Bezug auf den Wettbewerb keine Vorfestlegung von konkreten Standorten und jeweiligen Flächengrößen. Es wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Ausschreibung zum Wettbewerb „Der andere Park“ und den dort formulierten Anforderungen von Spielplatzflächen hingewiesen.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
	che abzieht, verbleibt ein Nettospielflächenbedarf von 3.000 m ² , es müssen also knapp 5.000 m ² realer Bruttofläche für Spielbereiche im Rahmen des anstehenden B-Planverfahrens nachgewiesen werden. Da die Verortung dieser Bereiche erst nach der Entscheidung des Wettbewerbs „Der andere Park“ erfolgen kann, wird vorgeschlagen, nur die Funktionen als Sicherheit festzusetzen, und zwar im Bereich des Parks bei der Kommandantur/Eddy-Haus sowie in Bereich des Paradeplatzes.	
4.11	Die Definition von Anbindungen von Freiräumen der Campbell Barracks an die übergeordneten Freiraumstrukturen, die innere Erschließung mit Geh- und Radwegen, Charakter und Inhalte von Freiräumen und Parkanlagen, Aussagen zu Regenwasserversickerungskonzeptionen und so weiter können erst im Rahmen der Einarbeitung der Wettbewerbsergebnisse des Projekts „Grünes Band des Wissens“ gemacht werden.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.

9.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Am 5. Oktober 2017 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Teilbebauungsplanes Bebauungsplan „Südstadt – Campbell Barracks“ zu und beschloss die öffentliche Auslegung. Diese erfolgte zeitlich parallel mit der Behördenbeteiligung vom 26. Oktober 2017 bis 27. November 2017.

9.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung erfolgte vom 26 Oktober 2017 bis zum 27. November 2017 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

	Bürger / Bürgerin Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
1.0	Bürger, Schreiben 24.11.2017		
1.1	Der Bürger ist Vertreter eines Unternehmens, das Eigentümer von im Plangebiet liegenden Grundstücken ist.	Siehe Abwägung 1.2 bis 1.5	Siehe Beschluss 1.2 bis 1.5
1.2	Die Grundstücke werden bis zur Grundstücksgrenze durch Tiefagargen unterbaut. Im Bereich des Fuß- und Radweges zum Paradeplatz zwischen dem MI 1.2 und MI 1.3 ist ein Leitungsrecht eingetragen. Das Leitungsrecht ist in die öffentliche Fläche zu verlegen oder zu streichen.	Sofern eine Leitung verlegt werden muss, wird diese unter die öffentliche Fläche gelegt. Die Fläche mit einem zu belastenden Leitungsrecht wird in diesem Fall gestrichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
1.3	Für die am Entwicklungsband liegenden Baufelder MI 1.1 und MI 1.4 ist die Festsetzung Nr. 1.2 so zu ergänzen, dass eine Wohnnutzung im Erdgeschoss im Umfang des Ergebnisses zum wettbewerblichen Dialoges umsetzbar ist.	Es besteht die Möglichkeit, einen Befreiungsantrag von dieser Festsetzung zu stellen. Dabei ist nachzuweisen, dass das städtebaulich Ziel, Mischgebiete in den Baufelder MI 1.1 und MI 1.4 zu entwickeln, gewahrt bleibt. Städtebaulich wichtig ist zudem, dass die Gewerbeflächen in den Erdgeschossen zu den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zugewandten Seiten ausgerichtet sind.	Der Stellungnahme mit dem Hinweis eines Befreiungsantrages gefolgt.
1.4	In den Festsetzungen sind keine nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zu untergeordneten Bauteilen (Vordächer, Balkone) außerhalb der Baugrenzen definiert. Es sind nach § 23 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen gemäß § 5 LBO zulässig: Tiefe bis 1,5 m, Breite bis 5 m. In der Planung überschreiten die untergeordneten Bauteile die Tiefe um circa 0,15 m. Die Breite der Balkone überschreitet zwar im Einzelement die 5 m nicht, jedoch in der Summe. Es sollten 4 Balkonelemente je Hausseite und Geschoss möglich sein. Die Eingangselemente überschreiten mit dem davorgesetzten Vordach ebenfalls die Breite von 5 m. Der Bebauungsplanentwurf ist so zu ändern, dass die geplanten untergeordneten Bauteile nach Art und Umfang baurechtlich umgesetzt werden können.	Nach § 23 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im Verhältnis zu den Volumen der Baukörper sind die beschriebenen Überschreitungen durch die Balkone und Vordächer städtebaulich als geringfügig einzustufen. Es verbleiben ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden, die weit über die notwendigen Abstandsvorschriften hinausgehen. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen, zumal es sich um einen Bauherren handelt.	Der Stellungnahme wird unter Beachtung der Abwägung gefolgt.

	Bürger / Bürgerin Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
1.5	Der im Entwurf des Bebauungsplanes unter 4.1 aufgeführte Hinweis „Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.“ ist zu streichen. Er wurde im wettbewerblichen Dialog nicht kommuniziert und für umsetzbar gehalten.	In Bezug auf die Klimaschutzziele der Stadt Heidelberg wurden zwischen dem Amt für Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und dem Investor erste Eckdaten zu geplanten Effizienzmaßnahmen ausgetauscht. Zu weitergehenden einzelfallbezogenen Maßnahmen an den Gebäuden findet eine separate Abstimmung statt.	Der Stellungnahme wird unter Beachtung der Abwägung gefolgt.
2.0	Bürger, Mail vom 25.11.2017		
2.1	Der Bürger begrüßt, dass mit den Planungen zum „Grünen Band des Wissens ein „Leuchtturm der Baukultur von nationaler Bedeutung und internationaler Ausstrahlung entstehen" soll und ein "identitätsstiftender und attraktiver Freiraum neuen Typs" entstehen soll. Das Konzept für das neue Stadtquartier wird als überzeugend eingestuft, um die Südstadt durch eine Nutzungsmischung zu beleben. Die Bestrebung, den Charakter des Kasernenareals im Sinne des Denkmalschutzes zu großen Teilen zu erhalten, ist nachvollziehbar, engt jedoch auch den gestalterischen Spielraum deutlich ein. Erhofft wird eine kreative Umgestaltung der ehemaligen militärischen Liegenschaft zu einem lebenswerten Quartier mit innovativ gestalteten Freiräumen. Hingewiesen wird auf die Konversion des ähnlich strukturierten Kasernenareal „Französische Viertel" in Tübingen.	Das Projekt „Grünes Band des Wissens“ nimmt nur eine Teilfläche des Plangebietes mit dem inhaltlichen Schwerpunkt des Entwurfs einer konkreten Freiraumgestaltung ein. Kerngebiete des Projektes „Grünes Band des Wissens“ sind im Wesentlichen der Park und der ehemalige Checkpoint, der Paradeplatz mit den umlaufenden Freiflächen sowie die Verbindung zwischen Park und Paradeplatz. Der Bebauungsplan schafft hier die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Freiraumnutzung, die inhaltlich durch die Wettbewerbsergebnisse konkretisiert werden. Die städtebauliche Gesamtkonzeption für die Campbell Barracks wird nicht durch das Projekt „Grünes Band des Wissens“ sondern durch den Bebauungsplan festgelegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Es fehlt eine ökologische Konzeption für das Gesamtgebiet, das wie beim Projekt „Grünes Band des Wissens" als „Blaupause“ perspektivisch auf andere Orte übertragen werden kann. Das Areal ist bereits jetzt vom Landschaftsbild her durch relativ große Grünflächen und einen alten Baumbestand geprägt. Das als „Grün gelabelte Quartier“ kann nur dann glaubwürdig erscheinen, wenn dieses auch bei den übrigen ökologischen Aspekten zumindest überdurchschnittliche Qualitäten aufweist. In den Campbell Barracks haben die Bereiche Verkehr/Mobilität im Vergleich zu Quartieren mit tatsächlich „grüner" Verkehrsplanung wie den Tübinger Konversionsprojekten oder dem teilweise autofreien Quartier Vauban in Freiburg auffällige Defizite.	Siehe Abwägung zu 2.1 und 2.3 bis 2.8	Siehe Beschlüsse zu 2.1 und 2.3 bis 2.8

	Bürger / Bürgerin Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
2.3	<p>Der Entwurf des Umweltberichts verweist auf den „Masterplan 100 % Klimaschutz" und die dortige Regel 7: Verkehrskonzept optimieren – „Autofreies Quartier". Diese Regel scheint bei den tatsächlich ausgearbeiteten Plänen vollständig gebrochen zu werden, denn es wird ein „autofreundliches Quartier" geplant.</p>	<p>Im Umweltbericht sind im Kapitel 2 „Übergeordnete Planungen" die umweltrelevanten Plangrundlagen und deren grundsätzliche Zielsetzungen aufgeführt. Hierzu gehört auch der Masterplan 100% Klimaschutz. Nicht alle Ziele und Maßnahmenvorschläge der übergeordneten Planungen finden ihren Niederschlag in dem Bebauungsplan.</p> <p>Ein wesentliches städtebauliches Ziel der Planungen ist, Wirtschaftsflächen in den Campbell Baracks anzubieten und zu entwickeln. Hierzu ist auch eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr notwendig, damit die festgesetzten Nutzungen realisiert werden können. Die Flächen um den Paradeplatz bleiben überwiegend den Radfahrern und Fußgängern vorbehalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.4	<p>Gemäß Begründung des Bebauungsplans ergibt sich ein Überangebot von 116 Parkplätzen im öffentlichen Raum. Es stehen mehr als ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Auch unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Nutzung reichen die geplanten öffentlichen straßenbegleitenden Parkplätze jederzeit zur Deckung des ermittelten Bedarfs der übrigen öffentlichen Nutzungen aus.</p> <p>Dennoch soll noch zusätzlicher Parkraum in einem Parkhaus gebaut werden, obwohl klar ist, dass dieses zur Abdeckung der regulären Nachfrage nicht notwendig ist und nur vereinzelt Nachfragen entstehen, die nur mit Hilfe des Parkhauses gedeckt werden können. Außerdem wird mit dem Bau von Tiefgaragen gerechnet.</p> <p>Es sollten Lösungen entwickelt werden, die über die üblichen Stellplatzvorgaben der Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg hinausgehen. Beispiele hierzu zeigen die genannten Konversionsprojekte in Tübingen und Freiburg. Ein erfahrungsgemäß besseres Angebot führt zu einer erhöhten Nachfrage. Es ist damit zu rechnen, dass in Zukunft auch der Autoverkehr hier zunehmen wird, zumal auch die geplante Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht sehr attraktiv ist.</p>	<p>Nachfrage und notwendiges Angebot des öffentlichen und privaten Parkraums wurden im begleitenden Verkehrsgutachten zum Gesamtplan Südstadt eingehend untersucht. Es hat sich gezeigt, dass der geplante Parkraum auch sinnvoll ist. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass einzelne Teilbereiche eine Über- oder Unterdeckung aufweisen, die sich nicht substituieren lassen. Hierzu liefert das angesprochene Verkehrsgutachten Hinweise.</p> <p>Sollte sich während der Gebietsentwicklung zeigen, dass die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum auch ohne Parkhaus ausreichend ist, kann auch zu einem späteren Zeitpunkt mit geeigneten Maßnahmen reagiert werden.</p> <p>Die Stadt Heidelberg macht von der Möglichkeit in der Landesbauordnung Gebrauch, von der Stellplatzverordnung abweichende Regelungen zu treffen, wo das als sinnvoll und plausibel zu begründen ist, wie z.B. in MTV-Nord.</p>	<p>Der Stellungname wird nicht gefolgt.</p>

	Bürger / Bürgerin Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
2.5	Die durch das Quartier führende geplante Stadtbuslinie 29 wird die Erschließung verbessern. Die 20-Minuten-Taktung stellt jedoch eine deutliche Verschlechterung für die Schüler der Julius-Springer-Schule am neuen Standort in der Konversionsfläche dar, da der alte Standort am S-Bahn-Haltepunkt Weststadt/Südstadt wesentlich besser erschlossen ist. Hier sollte während der Schulzeit ein dichterer Takt angestrebt werden. Und für den umweltschonende Transport von Veranstaltungsgästen könnten statt der Planung des Parkhauses beispielsweise auf die jeweiligen Veranstaltungen abgestimmte Shuttlebusse oder Rufbusse eingesetzt werden.	Das ÖPNV-Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird, sieht vor, dass die Buslinie 29 nach Fertigstellung der dafür erforderlichen Straßeninfrastruktur durch das Gebiet geführt wird. Aussagen zu Bedienungshäufigkeiten und die Einrichtung von Verstärkerfahrten beispielsweise zwischen dem S-Bahn-Haltepunkt Weststadt/Südstadt und der Julius-Springer-Schule sind nicht Teil eines Bebauungsplans, sondern werden in anderen Plänen festgelegt. Aktuell wird die Julius-Springer-Schule unter anderem durch Verstärkerfahrten der Buslinie 29, die speziell die Haltestelle Berhold-Mogel-Straße in der Römerstraße nur zu Schulanfangs- und Endzeiten bedienen, erschlossen.	Der Stellungnahme wird unter Beachtung der Abwägung gefolgt.
2.6	Private Fahrradabstellanlagen sind nur in den Gebäuden oder auf den nicht überbaubaren Flächen der Innenhöfe zulässig. Da es auf dem Areal kaum Innenhöfe gibt und eine Vorgabe fehlt, für attraktive Fahrradabstellanlagen zu sorgen, ist damit zu rechnen, dass bei unattraktiv gestalteten Abstellanlagen ein großer Teil der Fahrräder ungeordnet abgestellt werden. Es sollte davon Abstand genommen werden, wonach Fahrradabstellanlagen stören, während die wesentlich mehr Platz beanspruchenden Pkws im öffentlichen Raum anscheinend hinzunehmen sind. Es ist bezüglich Radverkehr kein besonders innovativer Ansatz erkennbar. Dies könnte erreicht werden, wenn ein grundsätzlich stärkerer Vorrang für den Fuß- und Radverkehr erkennbar gemacht wird.	Mit der Festsetzung werden hochbauliche Anlagen erfasst. Fahrradabstellanlagen sind in der Festsetzung Nr. 6.4 anderen Nebenanlagen wie Gerätehäusern und Müllsammelplätze gleichgestellt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Räume zwischen öffentlichen Flächen und den Hauptgebäuden frei von solchen hochbaulichen Nebenanlagen bleiben, um städtebauliche einen von Nebenanlagen ungestörten harmonischen Übergang herzustellen. Bei öffentlichen Flächen sollten die Fassaden der Hauptgebäude im Vordergrund stehen, ohne dass diese durch Nebenanlagen verstellt sind.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2.7	Das Quartier bietet große Chancen, durch eine konsequente fußgängerfreundliche Gestaltung mit wenig Aufwand positiv aufzufallen. Nach den vorliegenden Plänen sollen sich Fußgänger auf dem ehemaligen Kasernenareal im Wesentlichen entlang der Straßentränder bewegen. Da Fußverkehr besonders umweegeempfindlich ist und alle Straßen in Ost-West sowie Nord-Süd-Richtung verlaufen, sollte angestrebt werden, im Rahmen des Bebauungsplans auch diagonale Quermöglichkeiten für den Fußverkehr zu schaffen. Diese Wegeverbindungen wurden nicht untersucht und sollten er-	Im Plangebiet werden für Fußgänger und Radfahrer zahlreiche kurze Wegeverbindungen angeboten, die nicht nur Teil der allgemeinen Verkehrsflächen, sondern als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind. Zugleich muss der Bebauungsplan sicherstellen, dass die Flächen für den motorisierten Individualverkehr ausreichend erschlossen werden, da hier auch Gewerbe-, Mischgebiets- und Sondergebietsflächen entwickelt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Bürger / Bürgerin Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	gänzt werden. Soweit möglich sollten fußverkehrsfreundliche Areale in Form von Shared Spaces/Begegnungszonen als tatsächlich verkehrsberuhigter Bereich und nicht nur im Bereich des Paradeplatzes erreicht werden.		
2.8	Im Verkehrsbereich wird für das Quartier noch ein erheblicher Verbesserungsbedarf gesehen. Als negatives Beispiel für eine „nicht grüne Verkehrsanbindung“ einer konvertierten Kaserne wird auf den Holbeinring verwiesen. Die dort lebenden Studenten werden durch einen fast allseitig geschlossenen Zaun daran gehindert, auf kurzem Wege zu Fuß oder per Rad zum Einkaufen oder zu den öffentlichen Verkehrsmitteln zu gelangen. Gleichzeitig besteht dank eines üppigen Parkplatzangebots ideale Bedingungen zur Nutzung eigener Pkws.	Es wird auf die Abwägung zu 2.4 bis 2.7 verwiesen.	Es wird auf die Beschlüsse zu 2.4 bis 2.7 verwiesen.
3.0	Stadtteilverein Südstadt, Schreiben vom 27.11.2017		
3.1	Der Stadtteilverein Südstadt begrüßt den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf als eine gute Grundlage für die Entwicklung zu einem Quartier mit funktionierenden Raumbeziehungen und vielen Möglichkeiten zur Belebung. Der Stadtteilverein geht davon aus, dass durch den Wettbewerb „Grünes Band des Wissens“ noch freigehaltene Lücken in der Ausführung des Bebauungsplanentwurfs gefüllt werden und zu einem harmonischen Ganzen führen. Erhofft wird eine hohe Aufenthaltsqualität, die auch über die Römerstraße ausstrahlt.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
3.2	Begrüßt wird die geplante Verlegung des Gehwegs an der Römerstraße hinter die Einfriedungsmauer der ehemaligen Kaserne. Kritisch wird weiterhin die Ausprägung der Autofahrbahnen der Römerstraße als „Rennstrecke“ gesehen. Gewünscht wird eine Gestaltung des Randes und des Mittelstreifens der Römerstraße, die das Gefühl einer Stadtstraße vermittelt. Vorgeschlagen hierzu werden Festsetzungen im Bebauungsplan zu Baumpflanzungen.	Die Römerstraße ist eine Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion. Diese Funktion muss weiterhin erfüllt werden. Die Festsetzung zum Pflanzen von Bäumen würde dazu führen, dass die in Teilen zur Verfügung stehende Straßenverkehrsfläche soweit eingeschränkt wird, dass die oben beschriebene Funktion nicht mehr erfüllt werden kann. Im Übrigen bleibt es mit der getroffenen Festsetzung zur Verkehrsfläche den nachfolgenden Ausbauplanungen und verkehrsrechtlichen Anordnungen vorbehalten, wie die Verkehrsflächen ausgestaltet und welche verkehrsrechtlichen Regelungen ausgesprochen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Bürger / Bürgerin Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
3.3	Die Aussagen zu Energieeinsparung und klimaverträglicher Bauweise sind zu wenig konkret und zu wenig positiv. Nur Fernwärmenutzung anzuempfehlen wird den Klimazielen nicht hinreichend gerecht. Für die Vorlage der Sanierungskonzepte auf der Basis vorgegebener Ziele sollte es ein konkretes Datum geben. Der Zeitraum von 33 Jahren für die Umsetzung ist viel zu groß. Es ist anzustreben und mit den Vertretern des Denkmalschutzes abzustimmen, dass jetzt bei Übernahme und Neugestaltung der Gebäude möglichst viele der Energieeinsparungsmaßnahmen umgesetzt werden.	Die Vorlage der Sanierungskonzepte wird bei jedem Bauantrag vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie zur Umnutzung eines Bestandsgebäudes eingefordert. Damit ist ein konkretes Datum zur Vorlage nicht erforderlich. Eine konkrete Umsetzung kann in einem angebotsbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3.4	Begrüßt wird die geplante Zufahrt für die Polizei östlich der Bebauung des Sickingenplatzes. Befürchtet wird, dass nicht genügend Stellplätze für die Fahrzeuge der Polizei, insbesondere auch die Privatfahrzeuge der Bediensteten eingeplant werden. Vorgeschlagen wird, beispielsweise 0,8 Stellplätze pro Arbeitsplatz plus die Anzahl der Dienstfahrzeuge festzulegen. Dies sollte auch für die Zeit vor der geplanten Errichtung eines zusätzlichen Bürohauses gelten.	Wie jeder Bauherr wird auch die Polizei verpflichtet, auf ihrem Grundstück die baurechtlich notwendigen Stellplätze nach der Landesbauordnung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist Bestandteil des Bauantragsverfahrens und wird innerhalb dieses Verfahren geprüft. Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist nach § 74 Absatz 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg nur für Wohnungen möglich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3.5	Der Stadtteilverein spricht sich nachdrücklich für die Schaffung eines Fußgänger-Durchgangs vom Reitplatz durch eines der südwestlich davon gelegenen Gebäude zum Bosseldorn und insbesondere zur S-Bahn Kirchheim-Rohrbach aus. Die bereits geplanten Straßenverkehrsflächen im Norden und Süden des Gebiets um den Karlstorbahnhof herum zwingen Fußgänger zu einem zu großen Umweg. Ein Fußgängerdurchgang würde sowohl eine Belastung der nahen Wohngebiete am späten Abend und in der Nacht durch die den Karlstorbahnhof verlassenden Besucher verhindern wie auch Campbell direkter mit dem Bosseldorn verbinden.	Es bleibt den in den Stallungen untergebrachten Nutzern vorbehalten, Durchwege durch die Stallungen zu schaffen, ohne dass dieses öffentlich-rechtlich durch den Bebauungsplan gesichert werden muss. Für den Karlstorbahnhof empfiehlt das Schallgutachten aus schalltechnischer Sicht eine optimierte Besucherführung auf die Straße „Im Bosseldorn“ und von dort einen Zugang zum Parkhaus oder eine Lenkung der Besucher durch die nördlichen Stallungen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3.6	Begrüßt wird die eindeutige Ausweisung der Funktionen des Platzes und die klare Festlegung, dass die Arsenbelastung der Oberfläche zu beseitigen ist. Der Platz sollte auch als Platz bezeichnet werden.	In der Begründung wird der Paradeplatz als solcher bezeichnet. Die Benennung von Straßen und Plätzen erfolgt nicht im Bebauungsplanverfahren sondern durch ein eigenständiges Verfahren.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
4.0	Bürgerin, Mail vom 07.11.2017		
4.1	Die Bürgerin geht davon aus, dass ein Durchgang zum Bosseldorn auf der Nordseite der Stallungen geplant ist. Dieser macht wenig Sinn, um Besucher des Karlstorbahnhofes auf den kürzesten Weg	Für den Karlstorbahnhof empfiehlt das Schallgutachten aus schalltechnischer Sicht eine optimierte Besucherführung auf die Straße „Im Bosseldorn“ und von	Der Stellungnahme wird mit dem Hinweis

	Bürger / Bürgerin Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	zum geplanten Parkhaus nördlich der Stallungen zu lenken. Zudem würde ein Durchgang zum Bosseldorn den Be- und Entladebereich des Karlstorbahnhof kreuzen und eine Gefährdung darstellen.	dort einen Zugang zum Parkhaus oder eine Lenkung der Besucher durch die nördlichen Stallungen. So kann auch in der lautesten Nachtstunde eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Mischgebiet gegenüber den nördlichen Stallungen erreicht werden, beziehungsweise werden diese nur geringfügig, in zumutbarem Maße überschritten. In der Begründung wird auf der Seite 35 darauf hingewiesen, dass im Nordflügel der Stallungen eine Möglichkeit geschaffen wird, um durch das Gebäude zu gehen. Diese müsste so gestaltet sein, dass sie bei Groß-Veranstaltungen die Besucherströme aufnehmen kann. Alternativ sind im Baugenehmigungsverfahren zum Karlstorbahnhof andere Wegeführungen vorzulegen, mit denen eine Besucherlenkung ohne über das Schallgutachten hinausgehende Belastung erfolgt.	von alternativen Wegeführungen gefolgt.

9.3.2 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 5. Januar 2016 bis zum 27. November 2017 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
1.0	Gascade Gastransport GmbH, Schreiben 25.10.2017		
1.1	Anlagen der Gascade Gastransport GmbH sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die Planungen nicht betroffen. Dies schließt die Anlagen der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG mit ein.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
2.0	Stadt Leimen, Schreiben vom 26.10.2017		
2.1	Es werden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
3.0	Amprion, Mail vom 27.10.2017		

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
3.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen nicht vor. Gegen einen Satzungsbeschluss in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen keine Bedenken.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
4.0	Gemeinde Sandhausen, Schreiben vom 27.10.2017		
4.1	Es werden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
5.0	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 30.10.2017		
5.1	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden keine Anregungen vorgetragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
6.0	Eisenbahn-Bundesamtes, Schreiben vom 02.11.2017		
6.1	Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht überplant werden. Sie sind aufgrund des Fachplanungsprivilegs kommunaler Planungshoheit entzogen, solange sie nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Flächen einer Eisenbahn des Bundes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.0	Gemeinde Edingen-Neckarhausen, Schreiben vom 06.11.2017		
7.1	Da Belange der Gemeinde offensichtlich nicht berührt sind, erübrigt sich eine inhaltliche Stellungnahme.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
8.0	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt, Schreiben vom 06.11.2017		
	Es bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in den Kapiteln Altlasten, Kampfmittel und Abfallflächen, Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemachten Ausführungen berücksichtigt werden.	Die in den genannten Kapiteln gemachten Ausführungen sind von den zuständigen Behörden und Ämtern zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.0	Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 07.11.2017		
9.1	Es wird auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 15.05.2017 hingewiesen (siehe 9.2 bis 9.14).	Siehe 9.2 bis 9.14	Siehe 9.2 bis 9.14
9.2	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zu den von ihr zu vertretenden Belangen ab.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
9.3	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zur Betroffenheit von beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen ab, die den Plan berühren können.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
9.4	Es wird darauf hingewiesen, das mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Auf der Seite 16 der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Hinweis auf das unterschiedliche Setzungsverhalten und die Empfehlung zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen bereits vorhanden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.5	Durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau erfolgt im Anhörungsverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
9.6	Zum Thema Boden werden aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
9.7	Zum Thema Mineralische Rohstoffe werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
9.8	Das Plangebiet liegt seitenstromig in der Nähe eines größeren Grundwasserschadensfalls mit CKW-Verunreinigung des Grundwassers. Gegebenenfalls sind Grundwasseruntersuchungen zur Klärung einer eventuellen Betroffenheit des Plangebietes zu empfehlen.	Die thermische Nutzung von Grundwasser ist mittlerweile genehmigungspflichtig. Die Untere Wasserbehörde als zuständige Behörde wird im Genehmigungsverfahren Anträge hierzu prüfen und bei Bedarf konkrete Auflagen aufnehmen. Der allgemeine Hinweis in der Begründung des Bebauungsplanes kann damit entfallen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.9	In den Unterlagen wird die Erkundung von Boden- und Grundwasserverhältnissen im Plangebiet genannt. Beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist keine Bohranzeige für Grundwasseraufschlüsse im Plangebiet bekannt. Sofern bei diesen Untersuchungen für die Landesaufnahme und insbesondere die Landeshydrogeologie relevante Ergebnisse gewonnen wurden, wird um Kopien der Untersuchungsberichte gebeten.	Die untere Boden- und Wasserbehörde ist bei diesem Planverfahren beteiligt. Sofern relevante Ergebnisse gewonnen werden, haben diese die Verpflichtung, diese an die vorgesetzten Dienststellen weiter zu leiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
9.10	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen	Der Bebauungsplan sowie die Begründung weisen auf die Wasserschutzgebietsverordnung hin.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.11	Aus hydrogeologischer Sicht sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
9.12	Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
9.13	Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind im Planbereich nicht tangiert.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
9.14	Es wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Grundverhältnisse aus dem bestehenden geologischen Kartenwerk und aus dem Internet entnommen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.0	Stadt Ladenburg, Schreiben eingegangen am 09.11.2017		
10.1	Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
11.0	Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 10.11.2017		
11.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn folgende Punkte beachtet werden:	Siehe Abwägung 11.2 bis 11.6.	Siehe Beschluss 11.2 bis 11.6.
11.2	Zur geplanten Entwässerung der im Betreff genannten Areale nimmt die Fachabteilung im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung.	Wie unten weiter beschrieben werden Stellungnahmen zu Entwässerungsanträge im Rahmen von Bauantragsverfahren abgegeben. Weitergehende Regelungen sind in diesem Bebauungsplan nicht zu treffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.3	Auf Grundstücken, auf denen Fette in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die ist bei der Planung von gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken, Veranstaltungsräume zu berücksichtigen.	Im Bauantragsverfahren sind bei Bedarf Vorgaben zur Fettabscheidung zu machen. Weitergehende Regelungen sind in diesem Bebauungsplan nicht zu treffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.4	An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Absatz 2 einzuhalten.	Im Rahmen der Bauantragsstellung ist die Einhaltung der Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg zu prüfen. Regelungen sind in diesem Bebauungsplan hierzu nicht zu treffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.5	Zum 2. Absatz des Kapitels 5.5.4 „Abwasser“ wird darauf hingewiesen, dass von drei Rückhalteräumen zwei (RRB 801 und RRB 802)	Der Absatz wird entsprechend des Hinweises berichtigt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	in der aktuellen Kanalnetzberechnung der Stadt Heidelberg abgebildet wurden.		
12.0	Unitymedia BW GmbH, Mail vom 15.11.2017		
12.1	Gegen die Planung werden keine Einwände vorgebracht. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen des Unternehmens sind nicht geplant.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
12.0	Gemeinde Hirschberg, Mail vom 17.11.2017		
12.1	Es werden keine Einwendungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
14.0	Kurpfälzisches Museum, Schreiben vom 20.11.2017		
14.1	Bei den ausliegenden Unterlagen ist die Anlage 4 „Zusammenfassung Stellungnahmen“ zu ergänzen: „Vor Baubeginn ist eine 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 Investor zu tragen. Zur Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauträger und Denkmalschutzbehörde notwendig. Die Durchführung einer archäologischen Flächengrabung bedarf einer mehrmonatigen Vorlaufzeit. Erst nach erfolgter Ausgrabung kann eine Baufreigabe erteilt werden.“	Im Bebauungsplan wird bereits nachrichtlich auf die im Plangebiet liegende römische Fernstraße sowie die jungsteinzeitliche Siedlung als eingetragene Kulturdenkmale hingewiesen. Mit Ausnahme des letzten Satzes sind die zuvor aufgeführten Punkte inhaltlich bereits im Kapitel 5.6.3 enthalten. Der letzte Satz wird in die Begründung aufgenommen.	Der Stellungnahme wird mit Aufnahme des letzten Satzes in die Begründung gefolgt.
14.2	Bei den ausliegenden Unterlagen ist unter der Anlage 18 "Stellungnahmen_TOEB" auch unsere Stellungnahme aufzuführen: „Im Plangebiet befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit, die seit 1901 bekannt ist. Es handelt sich um rund 40 jungsteinzeitliche Siedlungsgruben mit einem umfangreichen, in die Bandkeramik (circa 5500-5000 v. Chr.) datierenden Material. Nachfolgende und durch Baumaßnahmen verursachte archäologische Maßnahmen der Jahre 1914, 1937, 1984 und 1985 ergaben eine Verdichtung der Befundverbreitung. Einzelne Funde datieren in die Latène- und Römerzeit, ohne dass ein eindeutiger Siedlungszusammenhang bekannt ist (vergleiche Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2011). Mit weiteren Befunden und Funden ist im Bereich der gesamten Fläche der Campbell Barracks, der Fläche der Bebauung Sickingenplatz sowie im	Im Bebauungsplanentwurf wird bereits nachrichtlich auf die im Plangebiet liegende römische Fernstraße sowie die jungsteinzeitliche Siedlung als eingetragene Kulturdenkmale hingewiesen. Die aufzuführenden Absätze entsprechen dem Kapitel „Archäologisches Kulturdenkmal“ des ausgelegten Entwurfes der Begründung. Weiterhin wird im Entwurf des Umweltberichtes im Kapitel 2.6.2 „Denkmalschutz / Kulturdenkmäler“ auf die im Plangebiet liegende römische Fernstraße sowie die jungsteinzeitliche Siedlung als eingetragene Kulturdenkmale hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	<p>südlichen Teilabschnitt von Mark Twain Village Ost zu rechnen. Die Siedlung ist als Listendenkmal 3 (Südstadt) nach § 2 DSchG unter Schutz gestellt. Alle Bodeneingriffe in dem genannten Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Die Abteilung Archäologie und Denkmalschutz des Kurpfälzischen Museums weist darauf hin, dass dort, wo sich Baufenster auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstrecken, mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen ist. Vor Baubeginn ist eine 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. Zur Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauträger und Denkmalschutzbehörde notwendig. Die Durchführung einer archäologischen Flächengrabung bedarf einer mehrmonatigen Vorlaufzeit. Die antike Trassenführung der Römerstraße entspricht nach Aussage des Kurpfälzischen Museums der heutigen Bundesstraße 3 und liegt unter der modernen Römerstraße. Bei Untersuchungen 1910 wurde die Breite der mit Neckarkies geschotterten Straße mit etwa 3 m festgestellt. Inwieweit die antike Straße durch moderne Leitungsarbeiten gestört oder gar zerstört ist, ist nicht bekannt. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle und nach Anweisung einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum Heidelberg ist mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten, um diesen baubegleitend zu überwachen. Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zur archäologischen Dokumentation der Befunde und zum Bergen der Funde eingeräumt werden. Die Kosten dieser Dokumentation gehen zu Lasten des Bauherrn.“</p>		
14.3	<p>Mittlerweile hat eine erste Abstimmung mit zwei Investoren stattgefunden, bei der der personelle und technische Bedarf der Ausgrabung von uns bestimmt wurde. Eine zeitliche Abwicklung wurde nicht festgelegt. Bisher erfolgt keine weitere Kontaktaufnahme von Seiten der Investoren.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf wird bereits nachrichtlich auf die im Plangebiet liegende römische Fernstraße sowie die jungsteinzeitliche Siedlung als eingetragene Kulturdenkmale hingewiesen. Im Bebauungsplan wird nicht das Verfahren zum Umgang mit den Kulturdenkmälern geregelt. Es</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
		ist Aufgabe der Bauherren, die notwendigen Genehmigungen einzuholen.	
15.0	RNV, Schreiben vom 20.11.2017		
15.1	Es werden keine Einwände vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
16.0	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 22.11.2017		
16.1	Die Überschrift auf dem Bebauungsplanentwurf zum Hinweis Nummer 2 sowie des Kapitels 8.3.2 im Entwurf der Begründung sollte statt „Abfallrecht“ „Bodenschutz/Altlasten“ lauten.	Die Überschriften der Festsetzung sowie der Begründung werden entsprechend der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
16.2	Unter Punkt 3 der Hinweise des Bebauungsplanentwurfes, im Entwurf der Begründung im Kapitel 8.3.3 sowie im Kapitel 2.6.1 des Entwurfs des Umweltberichtes ist das Wort „geplante“ in dem Satz „Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzgebietszone III B des Wasserwerks Rheinau.“ zu streichen.	Die Überschriften der Festsetzung sowie der Begründung werden entsprechend der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
16.3	Im Entwurf der Begründung ist im Kapitel 4.4 „Umweltplan“ der Hinweis auf den Grundwasserschadensfall ersatzlos zu streichen.	Der Absatz zum Grundwasserschadensfall wird gestrichen. Zusätzlich wird der weitergehende Absatz mit dem Hinweis zur thermischen Grundwassernutzung gestrichen, da in diesen Fällen eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde notwendig ist und hier Anträge konkret geprüft werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
16.4	Im Entwurf der Begründung wird zum Kapitel 4.8 „Stadtklima“ darauf hingewiesen, dass das aus dem Jahr 1995 stammende Stadtklimagutachten der Stadt Heidelberg im Jahr 2015 fortgeschrieben wurde.	Die Begründung wird so geändert, dass allein auf die Fortschreibung Stadtklimagutachtens aus dem Jahr 2015 verwiesen wird.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
16.5	Im Entwurf der Begründung ist im Kapitel 5.7.1 „Altlasten“ die Wörter „wird als Altlast“ aus dem Satz „Der Paradeplatz wird als Altlast wird als schädliche Bodenveränderung in das Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg aufgenommen.“ zu streichen.	Die Wörter „wird als Altlast“ werden gestrichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
16.6	Im Entwurf der Begründung ist im Kapitel 5.7.3 „Vorhandene Auffüllschichten“ der Satz „Zurzeit wird die Bundes-Bodenschutz- Verordnung überarbeitet. Bei der Überarbeitung werden voraussichtlich die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch bezüglich Benzo(a)pyren deutlich herabgesetzt.“ zu streichen.	Der Satz wird gestrichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
16.7	Die Festsetzungen Nummer 10.1 des Bebauungsplanentwurfes zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die gleichlautende aufgenommene Festsetzung im Kapitel 8.1.8 des Entwurfs zur Begründung ist durch die Formulierung: „Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.“ zu ersetzen. Mit dieser Formulierung werden alle im Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Bullermann und Schneble vorgesehenen Flächen einbezogen.	Die Festsetzung im Bebauungsplan sowie die Begründung werden entsprechend der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
16.8	Die Worte „sowie flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5 Grad“ des 2. Satzes der Festsetzung Nummer 10.2 des Bebauungsplanentwurfes zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die gleichlautende aufgenommene Festsetzung im Kapitel 8.1.8 des Entwurfs zur Begründung: „Undurchsichtige Dachflächen der Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5 Grad über Gebäuden mit mehr als 10 m ² Grundfläche sind flächendeckend zu bepflanzen.“ ist zu streichen. Vermieden wird damit die Nichtbegrünung von Flachdächern über 5 Grad. Zudem widerspricht eine Begrenzung des Neigungswinkels auch der örtlichen Bauvorschrift Nummer 1.1.1, die als Dachform bei Neubauten ausschließlich das Flachdach in Form von Gründächern zulässt.	Die Festsetzung zur Dachform wird ergänzt: „Die Dachform ist bei Neubauten ausschließlich als Flachdach mit einer maximalen Neigung bis 5 ° in Form von ...“ geändert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	Der Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.
16.9	Der 5. Satz der Festsetzung Nummer 10.2 des Bebauungsplanentwurfes zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie in der gleichlautenden Festsetzung im Kapitel 8.1.8 des Entwurfs zur Begründung sind zu ersetzen durch: „Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zu 40% der Dachbegrünung kann mit Solaranlagen überbaut werden.“ Es wird auf die Begründung verwiesen, dass Solaranlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Mindestabstand von 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs genutzt werden dürfen.	Die Festsetzung sowie die Begründung werden entsprechend der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
16.10	Im Entwurf der Begründung sind im Kapitel 8.3.4 „Energie“, im Entwurf des Bebauungsplanes unter Punkt 4 der Hinweise sowie im	Die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan sowie in der Begründung werden entsprechend der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	Entwurf des Umweltberichtes im Kapitel 2.8.3 (Streichung oder Ergänzung kursiv) zu ändern: „Die Dachflächen sind <i>grundsätzlich in Kombination mit Dachbegrünung</i> - für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung gegebenenfalls in Kombination mit Dachbegrünung zu nutzen.		
16.11	Im Entwurf des Umweltberichtes ist im Kapitel 2.8.1 „Lärmaktionsplan (Streichung oder Ergänzung kursiv) zu ändern: Die Römerstraße stellt einen Aktionsbereich der Lärmaktionsminderungsplanung der Stadt Heidelberg dar. <i>Wirksame Maßnahmen wie insbesondere Tempo 30 nachts sind in diesem Aktionsbereich aufgrund der vierspurigen Straßenführung nicht umsetzbar. in Form von Geschwindigkeitsbeschränkungen wurden vorgesehen. Als Aktionsbereiche sind jedoch nur Straßenabschnitte oberhalb und unterhalb des Plangebietes dargestellt.</i> In der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes von 2013 ist vermerkt, dass Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Überplanung der Konversionsflächen in der Südstadt zu ergreifen sind. Dies wurde bereits bei der Planung MTV Nord und Ost durch <i>Auflagen zum Schallschutz bei der Neuordnung beziehungsweise Erhaltung der Gebäude entlang der Römerstraße berücksichtigt und wird für das vorliegende Gebiet weiter fortgeführt</i> “.	Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
16.12	Im Entwurf des Umweltberichtes ist im Kapitel 4.3 „Schutzgut Klima / Luft“ die Worte „Gutachten von Geo-NET“ gegen „Stadtklimagutachten 2015“ in dem Satz: „Im Gutachten von Geo NET wird die bioklimatische Situation der Südstadt als weniger günstig beurteilt.“ zu tauschen.	Der Umweltberichtes wird entsprechend der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
16.13	Im Entwurf des Umweltberichtes ist im Kapitel 6.4 „Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen“ der Satz zu ergänzen (Ergänzungen kursiv). Da die konkreten Flächennutzungen der nicht bebaubaren Flächenanteile gemäß GRZ <i>zum aktuellen Zeitpunkt</i> nicht absehbar sind, wurden Annahmen analog zum Bebauungsplan MTV Nord getroffen. <i>Die vorliegende Bilanzierung ist den aktuellen Planungsständen anzupassen.</i>	Die Eingriffsbilanzierung beruht auf den GRZ-Werten des Entwurfs des Bebauungsplanes. Die Annahmen zur Bilanzierung können dem Umweltbericht entnommen werden. Zur Methodik und den Werten wurde keine Einwände vorgebracht. Sofern Grundzüge der Planungen des Bebauungsplanes betroffen sind, ist eine erneute Auslegung oder eine Änderung notwendig. In diesen Fällen erfolgt dann auch eine naturschutzrechtliche Neubilanzierung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
16.14	Im Entwurf des Umweltberichtes ist im Kapitel 8.1 „Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen“ bei der Vermeidungsmaßnahme V3 letzter Satz nach dem 1. Halbsatz der neue Halbsatz „müssen zunächst die Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden.“ eingefügt werden.	Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.0	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.11.2017		
17.1	Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
17.2	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert beziehungsweise im Zuge der Herstellung der neuen Erschließungsstraßen in die öffentlichen Verkehrswege verlegt werden sollen. Zusätzlich ist zur Anbindung von Gebäuden an die Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.	Dem zuständigen koordinierenden Fachamt wurde die Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung weiter geleitet.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.3	Um rechtzeitig vor Straßenbaumaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, wird gebeten den Bauträger anzuhalten, sich mit dem Planungsbüro der Telekom so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, in Verbindung zu setzen. Es wird um Übersendung der Ausbaupläne gebeten.	Dem zuständigen koordinierenden Fachamt wurde die Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung weiter geleitet.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.4	Der zur frühzeitigen Beteiligung eingereichte Lageplan ist weiterhin gültig.	Dem zuständigen koordinierenden Fachamt wurde der Leitungsplan mit der Bitte um Berücksichtigung weiter geleitet.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.5	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.	Dem zuständigen koordinierenden Fachamt wurde die Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung der Kabelschutzanweisung weiter geleitet.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
18.0	Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 22.11.2017		
18.1	Die Stellungnahme konzentriert sich auf die Belange des Natur- und Artenschutzes in der Begründung und dem Umweltbericht. Die im Zeitraum von 2013 bis 2017 in den verschiedenen Gutachten erhobenen Daten und Erkenntnisse zeichnen sich durch präzise Angaben und Vorschläge aus.	Siehe Abwägung zu 18.2 bis 18.5	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
18.2	Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans muss hierbei sein, Maßnahmen festzuschreiben, die den nachgewiesenen besonders und streng geschützten Arten weiterhin Lebensmöglichkeiten gewährleisten. Dies ist verbunden mit dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes beziehungsweise der Neuanpflanzung abgängiger oder aufgrund der Verkehrssicherungspflicht zu fällender Bäume.	Der Bebauungsplan beachtet die Vorschriften zum Natur- und Artenschutz. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die ehemals militärisch genutzte Fläche einer sinnvollen zivilen Nutzung zuzuführen. Hierzu ist auf Teilflächen eine Neuordnung der Flächen notwendig. Durch die Konversion wird eine bereits überformten Fläche nachgenutzt und der Außenbereich vor einer weiteren Siedlungsbeanspruchung geschützt. Die Bestandsbäume, die durch anvisierte Ordnungs- und Neubaumaßnahmen nicht betroffen sind, sind „als zu erhalten“ festgesetzt. Zugleich sind zu pflanzende Bäume festgesetzt, um die zu fallenden Bäume zu kompensieren.	Die Stellungnahme wird unter Beachtung der Abwägung zur Kenntnis genommen.
18.3	Die an den Gebäuden vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten sind zu erhalten und bei Sanierungen zu ersetzen. Hiervon betroffen sind in erster Linie Fledermausarten, Mauersegler, Haussperlinge, Turmfalken und eventuell Mehlschwalben. Letztere traten bisher jedoch noch nicht als Brutvögel an den vorhandenen Gebäuden auf. Für die genannten Arten sind die im Umweltbericht aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Hierbei sollten, sofern die technischen Möglichkeiten gegeben sind, in die Mauern von Neubauten beziehungsweise in zu sanierende Gebäudefronten Niststeine für die stark im Rückgang begriffenen und auf der Vorwarnliste stehenden Mauersegler und Haussperlinge sowie andere höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten wie Grauschnäpper und Hausrotschwanz integriert werden. Die gleiche Vorgehensweise sollte ebenfalls für Fledermausarten nach den Anregungen der Fledermausgutachterin praktiziert werden.	Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) verpflichtend. Im Umweltbericht werden artengruppenbezogen verschiedene Maßnahmenvorschläge gemacht. Die Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung von Beeinträchtigungen sind im Kapitel 8.1 aufgeführt. Die Inanspruchnahme von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird im Gebiet durch geeignete Maßnahmen (Nistkästen, Niststeine in Abstimmung mit den Gebäudeeigentümern) ausgeglichen. Auflagen sind im Zuge der Baugenehmigungserteilung zu machen.	Die Stellungnahme wird unter Beachtung der Abwägung zur Kenntnis genommen.
18.4	Die Neuanpflanzung von 155 Bäumen gegenüber den 139 nicht zu erhaltenden Bäumen wird begrüßt. Es wird gebeten, die im Umweltbericht vorgeschlagene Artenliste der Bäume mit der KlimaArten-Matrix für Stadtbaumarten abzugleichen. Die Auswirkungen der durch den Klimawandel hervorgerufenen Erwärmung im innerstädtischen Bereich auf die Bewohner ist aktueller denn je. Dies beweisen	Die Pflanzenvorschlagsliste wurde gerade auch in Hinblick auf den Klimawandel mit dem für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum zuständigen Land- und Forstamt abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	Messungen und Untersuchungen der Vegetation in verschiedenen Stadtteilen sowie die Fortschreibung des Stadtklimagutachtens für die Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2015.		
18.5	Die Stellungnahmen des Landesnaturschutzverbandes und des Amtes für Umweltschutz zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden werden in vollem Umfang mitgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.0	Vermögen und Bau Mannheim, Schreiben vom 22.11.2017		
19.1	Im Bebauungsplanentwurf ist im Sondergebiet Polizei auf der südöstlich gelegenen Fläche ein Leitungsrecht eingetragen. Dies gilt auch für ein Nachrichtenkabel, das über das Polizeigelände verläuft. Eine freie Zugänglichkeit auf dem Polizeigelände ist aus Sicherheitsgründen nur nach vorheriger Anmeldung möglich. Es wird um eine entsprechende Ergänzung im Bebauungsplan gebeten.	Beim Leitungsrecht handelt es sich um eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht, hier zugunsten der Stadtwerke, zu belasten ist. Bei Bedarf soll hier eine Fernwärmeleitung verlegt werden, um das Gebäude mit Wärmeenergie zu versorgen. Damit das Leitungsrecht wirksam wird, bedarf es einer weitergehenden dinglichen Sicherung in Abstimmung mit der Flächeneigentümerin und den Stadtwerken. Das Betreten von eingezäunten privaten Flächen bedarf grundsätzlich einer Erlaubnis. Dies muss nicht zusätzlich in einem Bebauungsplan geregelt werden, zumal es dazu keine Rechtsgrundlage gibt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.2	Vermögen und Bau schlägt vor, die bisherige auf die Römerstraße führende Notausfahrt, die in Verlängerung des ehemalige Nato-Hauptquartier besteht, auf die auf die zwischen den Gebäuden 7 und 5 geplante Mischverkehrsfläche zu verlegen, über die auch die Besucherstellplätze der Polizei angefahren werden. Eine weitere Querung des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges würde entfallen. Über die neue Notausfahrt können dann auch die nächtlichen Einsatzfahrten der Polizei erfolgen, ohne das südlich gelegene, reine Wohngebiet zu tangieren.	Aus Sicht des zuständigen Fachamtes kann auf die bestehende Notausfahrt zur Römerstraße gegenüber dem Gebäude 99 verzichtet werden und dafür die weiter nördlich liegende Zu- und Abfahrt genutzt werden. Die Verkehrsführung muss hierbei nach dem Prinzip rechts rein/ rechts raus erfolgen, sodass nur mit Sirene und Blaulicht auf die Römerstraße links eingebogen werden kann. Der Bebauungsplan wird soweit geändert, dass die bestehende Notausfahrt mit dem Bereich ohne „Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnet und die Fahrbahn als zusätzliche Stellplatzfläche festgesetzt werden. Die Abgrenzung zwischen der Mischverkehrsfläche und der Geh- und Radwegfläche wird um circa 25 m nach	Der Stellungnahme wird unter Beachtung der Abwägung gefolgt. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
		Westen verschoben, so dass die Notausfahrt gegenüber dem südlichen Kopfbau des Torhausgebäudes auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung führt.	
19.3	Es wird die Frage gestellt, ob Garagen, Carports und KFZ-Halle entsprechend den Vorgaben für die Versickerung zwingend mit einer Dachbegrünung geplant werden müssen oder ob eine Bekiesung dieser Dächer ausreichend ist.	Gemäß der Festsetzung Nummer 10.2 des Bebauungsplanes sind Gebäude mit mehr als 10 m ² Grundfläche flächendeckend zu bepflanzen. Dies wirkt sich positiv auf das Mikroklima und den Regenwasserabfluss aus, stellt einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar und gilt für den Bau von Garagen und Carports.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
19.4	Es wird darauf hingewiesen, dass die KFZ-Halle für die kriminaltechnische Untersuchung mit einem Rolltor ausgestattet sein muss und daher eine Einhaltung des Passivhausstandards nicht möglich ist.	Für die Kfz-Halle für kriminaltechnische Untersuchungen kann von einer umfangreichen Berechnung nach Passiv-Haus-Projektierungspaket abgesehen werden. Die Grundprinzipien der Passivhausbauweise sind dennoch einzuhalten: <ul style="list-style-type: none"> - gut gedämmte Gebäudehülle - hohe Luftdichtigkeit des Gebäudes und Blower Door-Test-Nachweis - Rolltore mit guter Dichtigkeit - Regelung mit Kontakten zur Abschaltung der Heizung und Lüftung bei Öffnen der Rolltore - energieeffiziente Geräteausstattung Das Energiekonzept ist frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.	Der Stellungnahme wird mit der Abwägung gefolgt.
19.5	Im Bereich der alten Eiche westlich des ehemaligen Nato-Hauptgebäudes ist eine Böschung im Plan eingetragen, die nicht nachvollziehbar ist. Es wird um Erklärung gebeten.	Es handelt sich um die Kennzeichnung einer nicht mehr vorhandenen Böschung, die aus der Katastergrundlage übernommen wurde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
19.6	Es wird die Frage gestellt, wo die bestandsgeschützten Hecken auf dem Gelände der Polizei stehen, auf die im Kapitel 8.4.6 des Entwurfs der Begründung hingewiesen wird.	Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Erhalt von Hecken. Die Begründung wird im letzten Absatz des Kapitels 8.4.6 so geändert, dass der Begriff „bestandsgeschützt“ gegen „bestehende“ ausgetauscht wird.	Der Stellungnahme wird mit der Abwägung gefolgt.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
19.7	Es wird die Frage gestellt, ob auf der KFZ-Halle, Carports und Garagen der Polizei zwingend Solaranlagen errichtet werden müssen. Es handelt sich um kleine Flächen und diese werden durch die umgebenden Gebäude verschattet. Zudem wird sich bei Solaranlagen der Abflussbeiwert der Dachbegrünung verschlechtern.	Die Nutzung von Dachflächen mit Solaranlagen sollen soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden. Besonders verschattete Flächen können hiervon ausgenommen werden. Eine Verschlechterung des Abflussbeiwertes ist durch die Überbauung mit Solaranlagen auf begrünten Dächern nicht gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
19.8	Die Beschilderung und Werbung auf dem Gelände der Campbell Barracks soll vereinheitlicht werden. Dies ist nicht im Sondergebiet Polizei möglich ist, da hier die Landesvorgaben einzuhalten sind. Es wird gebeten, dies im Bebauungsplan zu ergänzen.	In der Begründung wird aufgenommen, dass Abweichungen durch Landesvorgaben wie dem Landeshoheitszeichengesetz hiervon unberührt bleiben.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
19.9	Für Bestandsgebäude ist ein Sanierungskonzept für den Zeitraum bis 2050 zu erstellen und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen. Im Zuge des ersten Bauabschnittes werden die Gebäude 5, 9 und 99 für die Polizeinutzung umgebaut und Haus 5 und 9 saniert. Es wird die Frage nach Form und Umfang sowie wie ein Sanierungskonzept zu erstellen ist und ob dieses auch für das ehemalige Nato-Hauptquartier gilt, das 2006 errichtet wurde.	Für alle Bestandsgebäude soll ein Sanierungskonzept 2050 vorgelegt werden. Beispielhaft wird auf den sogenannte Sanierungsfahrplan Baden-Württemberg verwiesen, der auch zur Einhaltung des Erneuerbaren Wärmegesetzes Baden-Württemberg genutzt werden kann. Alternativ können Energiebedarfsberechnungen mit einer Sanierungsstrategie für Gebäude entwickelt werden, um aufzuzeigen, zu welchem Zeitpunkt die richtigen Schritte eingeleitet werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
19.10	Gemäß der Stellplatzermittlung nach Landesbauordnung ergeben sich nach jetzigem Stand des Bebauungsplanentwurfes insgesamt 74 PKW-Stellplätze und 43 Fahrradstellplätze für den ersten Bauabschnitt der Polizei. Darüber hinaus werden für die Dienst- und Einsatzfahrzeuge circa 20 Garagen und 61 Carports errichtet. Somit werden insgesamt 155 Stellplätze, Garagen und Carports benötigt. Zu den Stellplätzen, Garagen und Carports westlich von Haus 9 und südlich von Haus 99 werden Vorschläge zu Verschiebungen und Änderung der Kennzeichnung gemacht. Sollte der Trafo südlich von Haus 9 entfallen können, wäre außerdem eine Erweiterung der Garagenfläche bis einschließlich der Trafobläche sinnvoll.	Insgesamt wurde im Bebauungsplan eine Fläche für rund 160 Stellplätze / Garagen vorgesehen. Den Verschiebungen kann in Teilen zugestimmt werden. Der Anteil der Flächen bleibt gleich. Stellplatzfläche für Fahrradabstellplätze sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um eine größere Flexibilität bei der konkreten Planung zu erhalten. Sollte die Trafostation nicht benötigt werden, ist die Frage einer Nutzung der Fläche für Garagen im Rahmen eines Befreiungsantrages zu prüfen.	Der Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung entsprochen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
19.11	Es wird die Frage gestellt, ob die Notausfahrt Römerstraße während der Nachzeiten für An- und Abfahrten der Dienstfahrzeuge der Polizei aus Lärmschutzgründen genutzt werden. Alternativ wird auf die Stellungnahme zu 19.2 hingewiesen.	Siehe Abwägung zu 19.2.	Siehe Beschluss zu 19.2.
19.12	Gemäß den bisherigen Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Heidelberg besteht die Option, dass an der Römerstraße vom Polizeigelände ein öffentlicher Fuß- oder Radweges mit circa 3m Breite abgetrennt wird. Dies gilt auch für den Fußweg westlich der alten Eiche. Beide Bereiche, die derzeit noch innerhalb der Grenzen des zukünftigen Polizeigeländes liegen, sind im Bebauungsplanentwurf als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die daraus resultierenden Mehrkosten, beispielsweise für die erforderliche Verlegung der Zaunanlage und der Stellplätze, durch die Stadt Heidelberg zu tragen sind. Eine Nutzung dieser Flächen als öffentliche Flächen ist auch abhängig von Erwerb der Flächen durch die Stadt Heidelberg.	Beim diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung mit der die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich definiert sind. Die Umsetzung der Planungen ist abhängig von den jeweiligen Flächeneigentümern, mit denen eine Einigung zu erreichen ist. Hierzu gehören der Flächenerwerb und weitergehende Regelungen, die damit verbunden sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.13	Die Zufahrt zum Polizeigelände von der Sickingenstraße ist im Bebauungsplanentwurf als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt und daher keine zivilrechtlichen Überfahrtsrechte zu klären sind.	Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Sie ist entsprechend zu widmen und kann wie andere öffentliche Straßen genutzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
20.0	Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 23.11.2017		
20.1	Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden nicht berührt	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
20.2	Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) wird vorsorglich hingewiesen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung der Kommune hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	Das nächstgelegene eingeschränkte Gewerbegebiet ist mehr als 150 m und das nächstgelegene Mischgebiet mehr als 250 m von der Bahnlinie Heidelberg – Karlsruhe entfernt. Der durch die Bahn ausgehende Lärm wurde im Schallgutachten betrachtet. Aufgrund der Abstände und der getroffenen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten kommen wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.0	Kommunale Behindertenbeauftragte, Schreiben vom Mail 24.11.2017		

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
21.1	Die städtebauliche Entwicklung der Konversionsfläche „Campbell Barracks“ und die in der Begründung zum Bebauungsplan Südstadt "Campbell Barracks" aufgeführte Einordnung in bestehende informelle Planungen wird begrüßt. Für Menschen mit Behinderungen sind insbesondere die im STEP definierten Ziele sowie das städtebauliche Leitbild und der entsprechende Gemeinderatsbeschluss zur baulichen Barrierefreiheit relevant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.2	In der Begründung werden verschiedene wichtige Fragestellungen erläutert und teilweise mit Gutachten untermauert. Aussagen zur Barrierefreiheit im Planungsgebiet sind jedoch sehr vage und es wurde kein Gutachten zur Umsetzung dieses Ziels eingeholt. Es wird darum gebeten, bei konkreten Planungen frühzeitig die Expertise der Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen einzuholen. Weiter wird angeregt, zukünftig Gutachten bei spezialisierten Planungsbüros einzuholen.	Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor, der bei Bauanträgen und Ausführungsplanungen einzuhalten ist. Erst bei den Bauanträgen und Ausführungsplanungen wird eine Planungstiefe erreicht, bei denen Fragestellungen zur Barrierefreiheit geprüft werden können. Der durch § 9 BauGB abschließend definierte städtebauliche Festsetzungskatalog beinhaltet keine Festsetzungsmöglichkeiten mit einem konkreten Bezug hinsichtlich der Barrierefreiheit bei Bauvorhaben. Diese ergeben sich erst aus der Landesbauordnung. Das Einholen von Gutachten macht daher erst Sinn, wenn konkrete Planungen vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.3	Ein Teil der sich auf dem Gelände der Campbell Barracks befindenden Gebäude steht unter Denkmalschutz. Um Konflikte zwischen Denkmalschutz und Barrierefreiheit zu vermeiden, wird gebeten, die Broschüre "Barrierearmes Kulturdenkmal" zu berücksichtigen.	Die Broschüre befasst sich insbesondere mit abzubauenen Barrieren bei Kulturdenkmälern und stellt gelungene Maßnahmen dar. Mehrfach wird auf die Landesbauordnung Bezug genommen, nicht jedoch zum Baugesetzbuch. Es wird auf den Abwägung zu 21.2 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.4	Neben der Zugänglichkeit für mobilitätseingeschränkte Menschen wird gebeten, bei Räumen, die für Vortrags- und Kulturveranstaltungen genutzt werden, Induktionshöranlagen vorzusehen, um auch Menschen mit Hörbeeinträchtigung eine Teilhabe zu ermöglichen. Dies betrifft insbesondere den Karlstorbahnhof, aber auch die private Hochschule.	Im Bebauungsplan werden keine konkreten Regelungen zur Zugänglichkeit von Gebäuden und der technischen Ausgestaltung zu Vortrags- und Kulturveranstaltungen getroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
21.5	Bei der Gestaltung der öffentlich zugänglichen Gebäude wird gebeten, diese kontrastreich vorzunehmen, um die Sicherheit, insbesondere für Menschen mit Sehbehinderung, zu erhöhen. Dies ist in der Regel nicht mit erhöhten Kosten verbunden. Zur Umsetzung wird auf eine Broschüre des Deutschen Blinden- und Sehbehindertenverband zum Sehbehindertentag verwiesen.	Im Bebauungsplan werden keine konkreten Regelungen zur kontrastreichen Gestaltung von Zugängen zu Gebäuden getroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.6	Die Verbindung von Haltestellen des ÖPNV zum Paradeplatz und von dort zum Karlstorbahnhof, zur Polizei und zur privaten Hochschule sollte mittels Blindenleitsystem vorgesehen werden.	Die Ausgestaltung der Straßenräume bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Im Bebauungsplan werden keine konkreten Regelungen zu Blindenleitsystemen getroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.7	Fußgängerampeln sollten grundsätzlich mit akustischem Signal ausgestattet werden.	Im Bebauungsplan werden keine Regelungen zur akustischen Signalisierung von Fußgängerampeln getroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.8	Bei Kreuzungen mit Fußgängerüberweg sollte, sofern genug Platz ist, ein geteiltes Bord mit den Höhen 0 und 6 cm vorgesehen werden, um für Blinde und mobilitätseingeschränkte Menschen einen sicheren Übergang zu ermöglichen.	Siehe Abwägung zu 21.6.	Siehe Beschluss zu 21.6.
21.9	Bei der Gestaltung des Außengeländes sollte die Forderung des Handlungskonzepts Demographischer Wandel nach barrierefreien Grünanlagen als intergenerativem Bewegungsraum Berücksichtigung finden.	Im Bebauungsplan werden keine Regelungen zur barrierefreien Ausgestaltung von Grünanlagen getroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.10	Insbesondere ist bei der Auswahl des Belags von Straßen, Wegen und Plätzen darauf zu achten, dass diese möglichst eben sind und nur geringe Zwischenräume aufweisen. Bei Asphaltbelägen von Gehwegen und Plätzen ist ein möglichst feinkörniger Belag zu wählen. Dies ist für Menschen im Rollstuhl, aber insbesondere auch für Rollator-Nutzende wichtig.	Siehe Abwägung zu 21.6.	Siehe Beschluss zu 21.6.
21.11	Bei der Einrichtung von Parkplätzen sollte berücksichtigt werden, dass ausreichend Behindertenparkplätze (erhöhter Platzbedarf) eingeplant und bei Gebäuden mit Publikumsverkehr vorgehen werden.	Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt, nicht jedoch deren exakten Breiten festgelegt. Stellplätze sind entsprechend der Vorschriften der Landesbauordnung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.12	Die städtebauliche Entwicklung der Konversionsflächen bietet die Möglichkeit, sowohl Wohn- als auch Arbeitsflächen zu schaffen, die auch Menschen mit Behinderungen zugänglich sind. Damit werden	Die allgemeinen Ziele des Baugesetzbuches werden durch diesen Bebauungsplan beachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	<p>zentrale Punkte der UN-Behindertenrechtskonvention, die seit 2009 in Deutschland gilt, umgesetzt. Dies ist dringend geboten, da bezahlbarer barrierefreier Wohnraum in Heidelberg kaum vorhanden ist und die Beschäftigung von Menschen mit Behinderung oft an unzugänglichen Arbeitsplätzen scheitert. Gerade der Schwerpunkt im wissenschaftsnahen, kulturellen und technologieorientierten Dienstleistungsbereich bietet auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen eine Chance auf Erwerbstätigkeit und damit Selbstständigkeit. Diese Punkte sollten bei den Allgemeinen Planungsgrundsätzen und -zielen Eingang finden. Verwiesen wird hier auch auf § 39 Landesbauordnung.</p>	<p>Im Übrigen wird auf den Abwägung zu 21.2 und § 39 der Landesbauordnung verwiesen.</p>	
21.13	<p>Es wird in der Begründung auf den Masterplan Südstadt verwiesen. In diesem Zusammenhang soll auf das in den Leitlinien Konversion festgeschriebene Ziel der Bereitstellung barrierefreier Wohnungen und das formulierte Ziel berücksichtigt werden: „Dazu wird als ein wichtiges Ziel preiswerter Wohnraum für verschiedene Nutzergruppe genannt. Zugleich sollen jedoch barrierefreie Wohnungen eingerichtet, innovative Wohnformen ermöglicht und eine soziale Durchmischung der Quartiere gesichert werden.“ Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass barrierefrei zugänglicher und nutzbarer Wohnraum nicht nur in geplanten Neubauten erfolgt, da dieser voraussichtlich im teureren Segment angesiedelt sein wird. Der aktuelle Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung weist darauf hin, dass Menschen mit Behinderungen überproportional von niedrigerem Einkommen betroffen sind. Sie sind also vermehrt auf preiswerten Wohnraum angewiesen. So fordert auch das Handlungsprogramm Wohnen die Schaffung barrierefreier Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen. In der Begründung zum Bebauungsplan "Campbell Barracks" wird auf S. 13 auf "andere Benachteiligte am Wohnungsmarkt" hingewiesen. Zu diesen zählen Menschen mit Behinderungen überproportional.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan werden überwiegend gewerbliche Nutzungen gesichert. Ein allgemeines Wohnen ist auf den Mischgebietsflächen östlich des Entwicklungsbandes neben gewerbliche Nutzungen zulässig. Zu diesen Flächen ist ein wettbewerblicher Dialog durchgeführt worden. Die wohnungspolitischen Vorgaben zu diesen Flächen sind im Kapitel 6.3 der Begründung beschrieben. Danach sind 20 % des neu geschaffenen Wohnraums preisgebunden mit einer 10-jährigen Bindungsfrist zu vermieten. Die wohnungspolitischen Handlungsvorgaben werden hier über eine vertragliche Regelung mit dem Investor abgesichert. Die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes sind auf den Städtebau begrenzt. Im Bebauungsplan kann daher nicht geregelt werden kann, gesondert an Menschen mit Behinderung zu vermieten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
21.14	<p>Um das bislang bestehende Defizit an barrierefreiem Wohnraum zu kompensieren, sollten 20 % der gesamten Wohnungen, zumindest aber alle Erdgeschoss-Wohnungen (vergleiche § 35 LBO) in den Campbell Barracks barrierefrei zugänglich und nutzbar gemacht werden. Da bei den Bestandsgebäuden die barrierefreie Zugänglichkeit</p>	<p>Die Bauherren haben die Landesbauordnung gesondert § 35 (Barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnungen eines Geschosses in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen) zu beach-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	möglicherweise nicht leicht herzustellen sein wird, sollte geprüft werden, ob nicht über Geländemodellierung der Gebäudezugang ermöglicht werden kann.	ten. Aus dem § 9 BauGB vorgegebene Festsetzungskatalog ergeben sich keine weitere Regelungsmöglichkeiten.	
22.0	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg, Schreiben vom 25.11.2017		
22.1	Eine Überschreitung der Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten GEe1.1 bis 1.3 und in den Sondergebieten Hochschule und Polizei wird abgelehnt (Festsetzungen zu Nummer 3); stattdessen müssen die im Bebauungsplan- Entwurf, zeichnerischer Teil, festgesetzten Grundflächenzahlen verbindlich und demgemäß einzuhalten sein. Bei einer Unterbauung unbebauter Grundstücksflächen ist ein qualitativ angemessener und standortgerechter Ausgleich mit Pflanzzwängen und Pflanzbindungen auf demselben Grundstück festzusetzen (Bäume, Sträucher, Gehölze, Hecken, offener Boden, Versickerungsflächen, Fassaden und Dachbegrünung).	Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich auf die Hauptgebäude. Die Flächen im GEe 1.1 bis 1.3 und den Sondergebieten Hochschule und Polizei sind bereits im Bestand durch Nebenanlagen wie Fahrwege und Stellplätze geprägt, auf die sich die Stellungnahme im ersten Satz bezieht. Die nicht überbauten Flächen werden weiterhin Fahrwege und Stellplätze aufnehmen, die der Hauptnutzung dienen. Damit die anvisierten Nutzungen insgesamt realisiert werden können, sind die Festsetzungen zu Nummer 3 notwendig. Der Gesetzgeber hat entsprechende Regelungsmöglichkeiten geschaffen. Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung mit Pflanzbindungen und –erhalt bezieht sich auf das gesamte Plangebiet. Neuanpflanzungen von Bäumen wurden dort vorgesehen, wo sie städtebaulich sinnvoll sind. Eine Begrünung bei unterbauten Grundstücken auf den gleichen Grundstücken ist nicht immer möglich und zudem städtebaulich selten sinnvoll. Zur Begrünung von Dachflächen und Versickerung wird auf die Festsetzungen zu Nummer 10 verwiesen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
22.2	Laut Plan ist die Unterbauung der Sichtachse zwischen Entwicklungsband und Paradeplatz durch eine Tiefgarage vorgesehen. Gleichzeitig besteht ein Pflanzzwang für eine Baumreihe, bestehend aus 6 Bäumen. Da diese Bäume bei der vorgesehenen Substratunterlage niemals gedeihen können, ist aus Gründen des Baumschutzes in diesem Bereich auf eine Unterbauung durch eine Tiefgarage zu verzichten.	Es handelt sich um zwei getrennte Tiefgaragen. Die Fläche unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann nicht unterbaut werden. Vom Vorhabenträger ist zu gewährleisten, dass neben dem Bau einer Tiefgarage auch Baumpflanzungen vorgenommen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
22.3	<p>In einem neuen Stadtteil sollten Vorkehrungen für die tatsächliche Herstellung einer gewissen Verkehrssicherheit getroffen werden. Daher sind zum wirksamen Vollzug der für das Straßennetz geplanten Tempo 30-Regelung die Nebenstraßen als Shared-space-Zonen auszubilden und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festzusetzen. Für stark frequentierte und belastete Straßenkreuzungen sind Diagonalquerungen für Fußgänger vorzusehen und entsprechend festzusetzen.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf sieht bereits ein abgestuftes Erschließungsnetz vor, das in der Begründung in Kapitel 6.4 näher erläutert wird. Alle Verkehrsflächen sollen als Tempo 30 gestaltet werden. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Verkehrsberuhigte Flächen in Form von Mischverkehrsflächen festgesetzt. Wie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen, Fuß- und Radwege) und die Straßenkreuzungen ausgestaltet werden bleibt der Ausbauplanung sowie den verkehrsrechtlichen Anordnungen vorbehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
22.4	<p>Zu ergänzen ist die explizite Festsetzung eines Naturerfahrungsraumes durch einen entsprechenden Planeintrag: Der ehemalige Check-Point westlich des Eddy-Hauses wird entsiegelt. Weiterhin ist das circa 1 Hektar große Gelände des ehemaligen Check-Points als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Naturerfahrungsraum für die Südstadt" festzusetzen. Ein Konzept mit entsprechenden Begründungen ist dem "IBA-Antrag Heidelberger Naturerfahrungsraum" zu entnehmen. Außerdem muss zwischen dem Park an der Kommandantur und dem Paradeplatz eine attraktive Grünverbindung mit Baumpflanzungen festgesetzt werden.</p>	<p>Im Entwurf der Begründung ist im Kapitel 3.4 dargelegt, dass die konkrete Ausgestaltung des Parks, zu dem auch die Fläche des ehemaligen Check-Points gehört, durch den Wettbewerb des Projektes „Grünes Band des Wissens“ festgelegt wird. Der Bebauungsplan sichert hierbei eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer Parkanlage ab. Aus städtebaulicher Sicht ist diese grundsätzliche Sicherung ausreichend. Zugleich werden Lösungsvorschläge für das Projekt „Grünes Band des Wissens“ nicht über Maß eingeschränkt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
22.5	<p>Die für eine zivile Nachnutzung zu definierenden Sanierungskonzepte sind detaillierter vorzuschreiben: Für eine zivile Nachnutzung sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und in Form von Vor-Ort-Beratungen oder Sanierungsfahrplänen bekannt zu machen und anzubieten. Die Maßnahmen werden vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg konzipiert und koordiniert. Die Mitwirkung des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg bei der Sanierung der Bestandsgebäude ist eindeutiger zu bestimmen: Für alle Bestandsgebäude ist</p>	<p>Die Erläuterungen im Entwurf der Begründung als auch die Hinweise auf dem Entwurf des Bebauungsplanes sind mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abgestimmt. Ein weitergehender Regelungsbedarf ist aus städtebauliche Gründen nicht gegeben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	ein energetisch-städtebauliches Sanierungskonzept für den Zeitraum bis 2050 zu erstellen, das vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg konzipiert und koordiniert wird.		
22.6	Die Bestimmungen über die Dachflächen sind eindeutiger zu fassen: Geeignete Dachflächen sind für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung vorzusehen und gegebenenfalls in Kombination mit Dachbegrünung zu nutzen. Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (wie Stadtwerken, Energiegenossenschaften) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält soweit wie nach den Bestimmungen des BauGB möglich Regelungen zur Nutzung der Dachflächen. Der durch § 9 BauGB abschließend definierte städtebauliche Festsetzungskatalog beinhaltet keine Festsetzungsmöglichkeiten zur Überlassung von Dachflächen an Dritte. Die Festsetzungen sind mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
22.7	Die empfehlenden Formulierungen zum Artenschutz sind in eine Vorschrift zu wandeln: An dem vorhandenen Baumbestand müssen (statt „sollten“) Nistkästen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter angebracht werden. In den Mauern und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden muss (statt „sollte“) der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden. Zusätzlich ist der Satz anzufügen: „Hierfür sind im Gestaltungshandbuch entsprechende Hinweise für einen sowohl artgerechten als auch gebäudeschonenden Einbau vorzusehen und entsprechend festzusetzen.“	Die Formulierungen sind nicht als Festsetzungen, sondern als Hinweise im Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten selbstständig und sind insbesondere bei der Umsetzung von Planungen zu beachten. Die Formulierungen haben unmittelbar keinen städtebaulichen Bezug. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan geregelt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht notwendig, zumal durch den Bebauungsplan andere Außenbereichsflächen nicht in Anspruch genommen werden. Die Festsetzungen sind mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
22.8	Die Anforderungen an die Gestaltung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer klimatisch wirksamen Grünausstattung des Stadtteils zu ergänzen: Standortgerechte und standortgenaue Grün-Festsetzungen sind auch in den gegebenenfalls erforderlichen Baugenehmigungen zu treffen und auf ihre Umsetzung bei der Bauabnahme zu überprüfen.	Die örtliche Bauvorschrift Nummer 7.1 lautet: „Die nicht überbaubaren Flächen privater Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.“ Weitergehende Regelungen zu privaten Flächen werden nicht gesehen. Aufgrund der Neuordnung der Flächen sind Bäume zu fällen. Hierbei entspricht die Anzahl neu zu	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
		pflanzender Bäume der Anzahl notwendigerweise zu fällenden Bäume. Die Pflanzliste wurde mit dem Landschafts- und Forstamt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Aufgrund zunehmender sommerlicher Überhitzung wurden weitere hitzebeständige standortgerechte Baumarten in die Pflanzliste aufgenommen. Anzupflanzende Bäume werden in planungsrechtlichen Stellungnahmen zu Baugenehmigungen aufgenommen.	
23.0	Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 27.11.2017		
23.1	Gegenüber dem Planungsvorhaben bestehen insbesondere hinsichtlich des Vollzugs der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden jedoch folgende Empfehlungen und Hinweise unter 23.2 bis 23.7 gegeben.	Siehe Abwägung zu 23.2 bis 23.7.	Siehe Beschlüsse zu 23.2 bis 23.7.
23.2	Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zum Teil nur unter Berücksichtigung erheblicher Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Empfohlen wird, im Bebauungsplanentwurf unter „Hinweise“, Punkt 8 zu ergänzen, dass zukünftig ansiedlungswillige Betriebe und Nutzungen, darunter insbesondere diejenigen, die im Schallgutachten als kritisch eingestuft wurden, auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen haben, dass sie mit vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen verträglich sind.	Auf dem Bebauungsplanentwurf ist unter Punkt 8 folgender Hinweis bereits enthalten: „Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- beziehungsweise Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.“ Sinngemäß entspricht dies der abgegebenen Stellungnahme. Grundsätzlich ist bei Bauanträgen zu prüfen, ob von den Vorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind. Dies bedarf keiner weiteren Regelung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
23.3	Es wird darauf hingewiesen, dass die in den textlichen Festsetzungen Ziffern 5.2 bis 5.6 nach Art und Umfang beschriebenen, allgemein zulässigen Ausnahmen im Sinne von § 23 Absatz 2 BauNVO bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind.	Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist allgemein in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt und muss nicht gesondert aufgeführt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
23.4	Bei der textlichen Festsetzungen Ziffer 5.5 ist der einzuhaltende Abstand, den Balkone von den Gebäudeseiten der Kopfbauten einhalten müssen, ist nicht definiert.	Im Gestaltungshandbuch, der der Festsetzung als Grundlage dient, ist ein Abstand von 3 m vorgesehen. In die Festsetzung wird ein Abstand von 3 m aufgenommen.	Der Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung entsprochen.
23.5	In der textlichen Festsetzung zu Ziffer 6.4 ist definiert, an welchen Stellen die beschriebenen Nebenanlagen zulässig sind. Um Unklarheiten zu vermeiden wird zur Klarstellung empfohlen, dass private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze /Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig sind.	Die im Entwurf des Bebauungsplanes vorhandene Festsetzung ist ausreichend definiert. Dieser Empfehlung zu folgen würde dazu führen, dass auf weiteren Flächen solche Nebenanlagen zulässig werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
23.6	Lage und Größe der Baufenster sind nicht mittels Maßketten definiert. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und um Missverständnisse zu vermeiden, wird eine genaue Festsetzung mittels Darstellung der wesentlichen Abmessungen sowie der Abstände der jeweiligen Baugrenzen und Baulinien zu den Grundstücksgrenzen beziehungsweise Straßenbegrenzungslinien empfohlen.	Im Entwurf des Bebauungsplanes werden an den städtebaulich notwendigen Stellen Maßketten eingetragen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
23.7	Der Einbau von Solaranlagen ist bei Kulturdenkmälern grundsätzlich nicht möglich und nur im besonderen Einzelfall unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes in Abstimmung mit den Denkmalbehörden gegebenenfalls möglich.	Der Hinweis wird in den Entwurf der Begründung aufgenommen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
24.0	Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 27.11.2017		
24.1	Die Campbell Barracks eignen sich hervorragend für eine zukünftige gewerbliche Nutzung. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen wird ausdrücklich begrüßt. Wichtig ist, dass auch tatsächlich nutzbare Flächen für die Wirtschaft entstehen.	Neben eingeschränkten Gewerbeflächen werden Mischgebietsflächen festgesetzt, in denen auch gewerbliche Betriebe unterzubringen sind. Auch auf den Sondergebietsflächen werden Arbeitsplätze untergebracht und Flächen für eine Hochschule gesichert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.2	Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie dienen häufig als Puffer- oder Übergangszone zwischen lärmvorbelasteten Bereichen und Wohnnutzung. In der Praxis entwickeln sich Mischgebiete jedoch häufig zu Wohngebieten, deren Bewohnern etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig. Es kommt somit meist nicht zu einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Sollte unter dem Deckmantel eines Mischgebietes ausschließlich Wohnbaufläche in diesen Bereichen realisiert werden,	Das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs mit Flächen östlich und westlich des Entwicklungsbandes wurde im Bebauungsplan auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung als Mischgebiet „übersetzt“. Der Vertragspartner hat sich dabei vertraglich verpflichtet, das gemischt-genutzte Konzept von Wohnen und Arbeiten östlich des Ent-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	würde diese direkt an die geplanten Gewerbeflächen grenzen und gegebenenfalls Nutzungskonflikte hervorrufen beziehungsweise die gewerbliche Nutzung einschränken. Zudem wäre eine solche Entwicklung gegensätzlich zu der an dieser Stelle angedachten Nutzung des Masterplans, die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil zu entwickeln. Es wird die Gefahr gesehen, dass sich der Bereich östlich des Entwicklungsbandes nicht als „Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil“, sondern als „Wohnbaufläche mit optionalen Wirtschaftsanteil“ entwickelt. Daher ist zwingend darauf zu achten, dass auch tatsächlich eine gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Wirtschaft entsteht.	wicklungsbandes umzusetzen. Inhalte des Vertrages und die Festsetzung eines Mischgebietes sind dabei aufeinander abgestimmt. Zusätzlich sind im Entwurf auf den westlich des Entwicklungsbandes liegenden Flächen eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Damit wird durch die Gliederung der Nutzungsintensität auf Ebene des Bebauungsplanes eine Konfliktlösung erzielt.	
24.3	Unter dem Aspekt der Sicherung von gewerblich nutzbaren Flächen wird angeregt, die direkt östlich am Entwicklungsband liegenden Flächen als eingeschränkte Gewerbegebietsflächen auszuweisen. Somit könnte eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert und potentielle Nutzungskonflikte vermieden werden. Zudem würde den Festsetzungen des Masterplans, die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil zu entwickeln, Rechnung getragen werden.	Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf den Flächen östlich des Entwicklungsbandes entspricht in der „Übersetzung“ in die Sprache des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung nicht dem Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges. Im Masterplan wurden keine Festsetzungen getroffen. Er dient vielmehr als Rahmen für die weiteren Planungen. In diesen Planungen wie dem wettbewerblichen Dialog, städtebaulichen Wettbewerben und den Bebauungsplanverfahren werden die Inhalte dann konkretisiert.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
25.0	MVV, Schreiben vom 27.11.2017		
25.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gas- und Fernwärmeversorgungsleitungen der MW Energie AG verlegt.	Es ist kein Abwägungs notwendig.	Es ist kein Beschluss notwendig.
26.0	Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 30.11.2017		
26.1	Es wird auf die zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden erstellte Stellungnahme verwiesen, die ihre Gültigkeit behält.	Siehe Abwägung zu 26.2 bis 26.4.	Siehe Beschlüsse zu 26.2 bis 26.4.
26.2	Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden im Vorfeld des Verfahrens mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt. Der Hinweis auf das gemeinsam erarbeitete Gestaltungshandbuch ist in der Begründung aufgeführt. Es werden von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben hervorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
26.3	Das neu geplante Baufeld im Süden der Anlage reicht über die bisherige Abgrenzung der Mauer hinaus. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre es wünschenswert, wenn die historischen Grenzen des Ensembles beibehalten bleiben und das Baufeld innerhalb des Mauerzuges angeordnet wird.	Der Wunsch nach Beibehaltung der historischen Grenze wird als Aufgabe mit in das Verfahren zur Mehrfachbeauftragung Sickenplatz eingebracht, indem Vorschläge für einen Neubau auf der Fläche zu erarbeiten sind. Eine Mauer ist jedoch nicht mehr erhalten. Sie wurde von der US-Armee durch einen Zaun ersetzt.	Der Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung entsprochen.
26.4	Flächig betroffen ist die Liste Nummer 3 (Siedlung aus der Jungsteinzeit) und gegebenenfalls die unmittelbar angrenzende moderne Römerstraße, die den Verlauf eines antiken römischen Straßenzuges aufgenommen hat. Im Bereich der jungsteinzeitlichen Siedlung sind auch jüngere Fundstücke bis hin zur römischen Epoche bekannt geworden. Einer flächigen Neubebauung sollte in bislang nicht gestörten Bereichen beispielsweise durch eine Unterkellerung eine Geländeprospektion vorgeschaltet werden, um die Befunderhaltung und -dichte überprüfen zu können. Erst unter dieser Voraussetzung wären Kosten für eventuell erforderliche archäologische Ausgrabungen und deren Dauer zu ermitteln. Die Kosten für die Prospektion und gegebenenfalls die Ausgrabung sind vom Verursacher zu tragen.	Im Kapitel „Archäologisches Kulturdenkmal“ des Entwurfs der Begründung wurde auf die aus der Jungsteinzeit stammende Siedlung hingewiesen. Zudem wurde in den Hinweisen aufgenommen, dass bei einer flächenhaften Neubebauung eine vorgeschaltete Geländeprospektion durchzuführen ist und die Kosten einer archäologischen Ausgrabung vom Bauherrn zu tragen sind.	Der Stellungnahme wurde gefolgt.
27.0	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 08.12.2017		
27.1	Verwiesen wird auf die Stellungnahmen zum Rahmenplan und zum Bebauungsplan Südstadt „Campbell Barracks“, hier insbesondere auf die Stellungnahme zur Ämterbeteiligung. Die in den bisherigen Stellungnahmen getätigten Aussagen bleiben, soweit nicht ausdrücklich revidiert, gültig. Ergänzend hierzu wird unter 27.2. bis 27.15 Stellung genommen.	Siehe Abwägung zu 27.2 bis 27.15	Siehe Beschlüsse zu 27.2 bis 27.15
27.2	Die bereits abgestimmten Trassenkorridore sowie die noch notwendigen Trassenräume (siehe Zielnetzplanung vom 21.11.2017) sind hinreichend bekannt und bei der Festsetzung von Baumstandorten (Bestand und Neupflanzungen) zu berücksichtigen. Bei Nichtberücksichtigung ist eine sichere und zuverlässige Stromversorgung gefährdet. Die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich Mindestabstände von Baumwurzeln und Leitungen sowie die Leitungsschutzanweisung sind zwingend einzuhalten.	Die Zielnetzplanung findet ihre planerische Umsetzung teilweise bereits in den intern abgestimmten Korridorplänen (siehe Stellungnahmen zu 27.3). Die weiteren notwendigen Korridore gemäß der Zielnetzplanung sind konkret noch intern abzustimmen. Dabei sind die Fachbeurteilung sowie die Entscheidung zur konkreten Trassenfestlegung einzubinden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
27.3	Unter den Maßnahmenbezeichnungen „MTV West I“, Campbell I und II“ wurden und werden auf Basis abgestimmter Trassenkorridore Leitungstrassen geplant und verlegt. Hiervon sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans unter anderen betroffen: das Entwicklungsband in Verlängerung der John-Zenger-Straße, die Nina-Simone-Straße und Billie-Holiday-Straße, Am Paradeplatz, Adelheid-Steinmann-Straße und die Hannah-Arendt-Straße.	Die beteiligten Ämter gegen zu den jeweiligen Teilplanungen der Stadtwerke Stellungnahmen ab, um die Planungen insgesamt abzustimmen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
27.4	In den aufgeführten Bereichen ist der spätere Straßenquerschnitt noch offen. Daher können die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte nicht auf Vereinbarkeit mit den bestehenden, in Umsetzung befindlichen und noch zu planenden Leitungstrassen in den Bereichen: östliche Seite Entwicklungsband, nördliche Seite Schuhman Straße, südliche Seite Rogerway, Verbindung zwischen Entwicklungsband und Im Bosseldorn überprüft werden. Die Längsachsen der Baumreihen lassen sich erst mit bekanntem Straßenquerschnitt, aus der sich die Lage von Bordsteinen ergibt, final definieren.	In den abgestimmten Trassenkorridoren sind auch Flächen für Baumpflanzungen freigehalten. Insbesondere eignen sich hierfür die Parkstreifen. Grundsätzliche Straßenquerschnitte sind definiert. Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist eine Abweichung von maximal 5 m vom festgesetzten Standort zulässig. Damit ist eine ausreichende Flexibilität auch hinsichtlich der späteren, noch zu bestimmenden Lage der Bordsteine möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
27.5	Zur Bereitstellung von Flächen zur Herstellung der notwendigen Versorgungsinfrastruktur für Trafostationen ist grundsätzlich der öffentliche Raum heranzuziehen.	Aus städtebaulicher Sicht eignen sich auch private Flächen, um Trafostationen aufzustellen. Es sind Einzelfallentscheidungen zu treffen, wo unter Abwägung aller Belange jeweils der beste Standort festgelegt wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
27.6	Der stadtplanerische Ansatz, die Verpflichtung zur Bereitstellung von Flächen für Trafostationen zur öffentlichen Versorgung auf die Gebäude- und Grundstückseigentümer abzuwälzen, erschwert die Bereitstellung einer sicheren, zuverlässigen und wirtschaftlichen Energieversorgung. - Die öffentliche Versorgung wird vom Baufortschritt Dritter abhängig. Die wirtschaftlichen Interessen der Investoren sind mit den Anforderungen der öffentlichen Versorgung schwer vereinbar. Hieraus resultiert meist eine begrenzte Kooperationsbereitschaft. - Belastbare Rechtsgrundlage insbesondere bei Ortsnetzstationen fehlt meist; die Folge sind vielfach technisch-wirtschaftlich schlechte Kompromisse zu Lasten der öffentlichen Versorgung.	Siehe Abwägung zu 27.5.	Siehe Beschluss zu 27.5.

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	- Eine spätere Bereitstellung von geeigneten Flächen für den gegebenenfalls erforderlichen Mehrbedarf an öffentlichen Versorgungseinrichtungen erscheint kaum realisierbar. Die Flächen befinden sich in der Regel in ihrer originären Nutzung.		
27.7	Aufgrund absehbarer Entwicklungen wie beispielsweise E-Mobilität ist mittelfristig mit steigendem Leistungsbedarf zu rechnen. Daher ist auch zu erwarten, dass die Anzahl der aktuell geplanten Ortsnetzstationen nicht dauerhaft ausreichen wird. Dies ist bei den vorliegenden Planungen zu berücksichtigen.	Es kann nur das in die Planung eingestellt werden, was bekannt oder konkret mit Flächenangaben und Standorten zu belegen ist. Standorte für weitere Ortsnetzstationen sind dann abzustimmen, wenn es hierfür konkreten Bedarf und Planungen gibt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
27.8	Die Umsetzung der Festsetzung Nummer 8, dass die auf den Versorgungsflächen festgesetzten Anlagen für die Verteilung von Strom städtebaulich und gestalterisch einzubinden sind, muss sich in einem wirtschaftlich verhältnismäßigen und mit dem aus dem Energiewirtschaftsgesetz und der Anreizregulierungsverordnung abzuleitenden Wirtschaftlichkeitsgebot vereinbaren Rahmen bewegen, da - Kosten, die über einen üblichen funktionalen Standard hinausgehen, sich im regulierten Umfeld nur sehr begrenzt auf die Netzentgelte umlegen lassen. - alle Verteilnetzbetreiber zu einem effizienten Netzbetrieb verpflichtet sind. - verhältnismäßige Bau- und Betriebskosten Grundvoraussetzung zur Erfüllung des Auftrags als Verteilnetzbetreiber im Versorgungsgebiet günstige Netzentgelte anzubieten sind. Weiter darf ein sicherer Netzbetrieb nicht beeinträchtigt werden.	Neben dem Energiewirtschaftsgesetz gilt es auch, die Belange der Gestaltung des Ortsbildes gemäß Baugesetzbuch zu beachten. Insofern sind bei der konkreten Ausgestaltung Lösungen zu finden, die der jeweiligen städtebauliche Situation angemessen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
27.9	Für sämtliche in Gebäuden festgesetzte Ortsnetzstationen wird eine vollzogene Eintragung der Dienstbarkeit Voraussetzung zur Zustimmung zur Baugenehmigung sein.	Ein Bebauungsplan kann keine Dienstbarkeit festlegen. Diese können beim Neubau von Gebäuden im Zuge von Bauanträgen eingeholt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
27.10.	Ein nordöstlich des Gebäudes 15 liegender Bestandsbaum ist von den Straßenplanungen betroffen und nach Kenntnisstand der Stadtwerke bereits entfernt.	Der in einem Plan gekennzeichnete Baum liegt nicht auf einer Verkehrsfläche. Der Stammmittel-punkt liegt auf einer privaten Fläche circa 3,5m von der Verkehrsfläche entfernt. Für einen anderen Baum, der auf der Verkehrsfläche liegt, wurde im Oktober 2017 eine Fällgenehmigung erteilt.	Die Stellungnahme wird mit Aufnahme der klarstellenden Festsetzung, das bei Baumpflanzungen ein Wur-

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
	<p>Die Bestands- und in den Zwischenräumen anzupflanzenden Bäume nördlich des Gebäudes 9 stehen im Bereich von Trassenplanungen. Es wird soweit wie möglich nach Lösungen gesucht, die den notwendigen Trassenraum und den vollständigen Baumerhalt in Einklang bringen.</p> <p>Der anzupflanzende Baum nordwestlich des nördlichen Neubaufeldes auf dem Reitplatz ist nicht mit dem vorgesehenen Standort für eine Ortsnetzstation vereinbar. Dieser steht im notwendigen Trassenraum.</p> <p>Ein Bestandsbaum und ein anzupflanzender Baum südlich des Gebäudes 15 kollidieren mit den Trassenbaumaßnahmen. Beim neu zu pflanzende Baum südlich des Gebäudes 15 sind die Mindestabstände einzuhalten.</p>	<p>In diesem Bereich wurden die Bestandsbäume mit zu pflanzenden Bäumen ergänzt. Im Anschluss steht vorbehaltlich des Ergebnisses zum Projekt „Grünes Band des Wissens“ ein Suchraum von 12m Breite für Leitungstrassen zur Verfügung.</p> <p>In der zeichnerischen Darstellung der Stadtwerke ist eine Fläche für die Leitungen dargestellt, die nicht in Kollision mit einer Baumpflanzung steht. Zudem ist bei neu zu pflanzenden Bäumen eine Abweichung von maximal 5 m vom festgesetzten Standort zulässig, um angepasste Lösungen zu ermöglichen.</p> <p>Der Standort des neu zu pflanzenden Baumes hält wie der Bestandsbaum einen Abstand vom mehr als 2m zur Verkehrsfläche ein. Zudem ist bei neu zu pflanzenden Bäumen eine Abweichung von maximal 5 m vom festgesetzten Standort zulässig, um angepasste Lösungen zu ermöglichen.</p> <p>In den Bebauungsplan wird zur Klarstellung die Festsetzung aufgenommen, dass bei Baumpflanzungen ein Wurzelschutz vorzunehmen ist.</p>	<p>Wurzelschutz vorzunehmen ist, zur Kenntnis genommen.</p>
27.11	<p>Nach Vorlage der Straßen- und Freiraumplanung sowie Festlegung der Gestaltungsgrundsätze wird in Abstimmung mit den städtischen Ämtern ein Beleuchtungskonzept vorlegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
27.12	<p>Bei der weiteren Planung wird um Vorhaltung von Parkflächen für öffentlich zugängliche Ladepunkte für Elektrofahrzeuge gebeten. Hierüber sollte eine weitere Abstimmung erfolgen.</p>	<p>Es kann nur das in die Planung eingestellt werden, was bekannt oder konkret mit Flächenangaben und Standorten zu belegen ist. Standorte für weitere Ortsnetzstationen sind dann abzustimmen, wenn es hierfür konkrete Bedarfe und Planungen gibt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
27.13	<p>Im Beilauf der Leitungstrassen für Strom werden auch Leerrohre für den Breitbandausbau mitverlegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Abwägung	Beschluss
27.14	Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen für die Gas- und Wasser- sowie Fernwärmeversorgung keine grundsätzlichen Einwendungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Bäume sowohl im Erschließungsband als auch in den von dort zur Straße Im Boseldorn und zur Sickingenstraße verlaufenden Straßen einen lichten Mindestabstand von 2,50 m zu den abgestimmten und festgelegten Trassenkorridoren einhalten müssen. Ansonsten ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trinkwasser und die Bereitstellung von Löschwasser gefährdet.	Die bisher festgelegten Trassenverläufe sind mit den Beteiligten abgestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechende Mindestabstände gewahrt bleiben. Zusätzlich wird in den Bebauungsplan zur Klarstellung die Festsetzung aufgenommen, dass bei Baumpflanzungen ein Wurzelschutz vorzunehmen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
27.15	Das oben genannte Bauvorhaben wurde den Stadtwerken zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an die Vorgaben der Stadtwerke hält, bestehen hier keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit der Planauskunft der Stadtwerke beziehungsweise der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernommen werden. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.	Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird Planrecht für das Bauvorhaben geschaffen. Der Textbaustein bezieht sich auf Bauvorhaben. Der auf dem Bebauungsplanentwurf abgedruckte Beiplan der Bestandsleitungen sowie die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen wurden mit den Stadtwerken abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
28.0	Stadt Eppelheim, Schreiben vom 05.12.2017		
28.1	Es werden keine Einwände zum Bebauungsplan vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.

9.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15. November 2019 gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 15. November 2019 wurde vom Gemeinderat gebilligt.

10 Durchführung und Kosten

10.1 Grundbesitzverhältnisse

Der Besitzübergang der Flächen des Plangebietes erfolgte mit Ausnahme Fläche für die Polizei (rund 24.500 m²) auf die Stadt Heidelberg beziehungsweise ihrer 100%-Tochter am 1. Januar 2016. Die Stadt hat Flächen zur Umsetzung des wettbewerblichen Dialoges an die Investoren weiter veräußert.

10.2 Kosten

Die für die Erarbeitung von Gutachten aufgewendeten Kosten betragen circa 90.000 €.

11 Quellenverzeichnis

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege: Denkmalwertgutachten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne, Campbell Barracks, Stand 22. Juli 2014

12 Verzeichnis der Gutachten

- 1 WSW & Partner: Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan Campbell Barracks, August 2017
- 2_1 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks, August 2014
- 2_2 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks /Mark-Twain-Village-West / Sickingenplatz, Mai 2017
- 2_3 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks /Mark-Twain-Village-West / Sickingenplatz, Nachuntersuchung August 2017
- 3 bioplan: Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
- 4_1 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014
- 4_2 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
- 5 Eiling Ingenieure: M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung 9. Juli / 29. August 2013
- 6 Eiling Ingenieure: M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, 15. Oktober 2013
- 7_1 Eiling Ingenieure: Konversionsflächen in Heidelberg Mark-Twain-Village West / Campbell Barracks, Bestandserfassung, 28. Mai 2014
- 7_2 Eiling Ingenieure: Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung Weitergehende Baumuntersuchung, 26. Mai 2014

- 8 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt: Bestandserfassung Bäume, 14.Juli 2017
- 9_1 Hagelauer+Scheuerer: Geo- und abfalltechnisches Gutachten, Sickingenplatz – Bereich ehemalige KiTa, 28.Februar 2015
- 9_2 Hagelauer+Scheuerer: Untersuchungsbericht, hier: Paradeplatz Campbell Barracks, 30.April 2015
- 10 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks, 27. Oktober 2016
- 11 SCHWARZ Architektur: Gestaltungshandbuch Denkmal Campbell Barracks, November 2016
- 12 Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie: Stellungnahme zu Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung, Campbell Barracks, 19. Dezember 2016
- 13 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
- 14 HSG: Untersuchungsbericht zu Laufbahn, Paradeplatz und Kita, MTV Nord / Campbell Barracks / Sickingenplatz; 30. April 2015
- 15 LK Argus: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept, August 2017
- 16 Bullermann und Schneble: Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 25. Januar 2019
- 17 Spang.Fischer.Natschka: Oberflächenkonzept, 7. März 2018

Teil B

Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 des BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

1 Beschreibung der Planung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem Abzug der Amerikaner ist in der Südstadt ein insgesamt circa 44 ha großes Areal einer Konversionsfläche frei. In diesem Zusammenhang wurde ein Nutzungskonzept unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft 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 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, und Identität und Stadtgestalt.

Inhaltlich wurden für die Campbell Barracks die Entwicklungsaussagen des Nutzungskonzeptes im Masterplan bestätigt. Neu hinzugekommen sind im Masterplan als Ziele die aus im EUROPAN12-Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Betonung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsbandes westlich des Paradeplatzes und die Ausarbeitung des im Entwicklungsband verlaufenden Straßenraums mit Grün- und Aufenthaltsqualitäten.

Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg ist Bestandteil des Masterplans Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie ‚Wohnen‘ für die Konversion in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden. Aufgrund der vorrangigen Wirtschaftsflächenentwicklung hat es hier jedoch nicht die Bedeutung wie die Wohnflächenfestlegung für die Mark-Twain-Village. Im Plangebiet wird das wohnungspolitische Konzept des Baulandmanagements der Stadt Heidelberg angewendet.

Für die westlichen Flächen der Campbell Barracks wurde ein Investorenwettbewerb in Form eines wettbewerblichen Dialoges im Zeitraum Mitte 2015 bis Ende 2016 durchgeführt. Grundlage der Aufgabenstellung zur Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen war der Masterplan Südstadt. Ziel für die Wettbewerbsfläche des wettbewerblichen Dialoges ist, den städtebaulichen Entwurf des erfolgreichen Investors in den Bebauungsplan zu integrieren und planungsrechtlich verbindlich zu sichern.

Neben der Nachnutzung der Bestandsgebäude im Wettbewerbsgebiet stehen für die anderen Bestandsgebäude der Campbell Barracks sogenannte „gesetzte“ Nutzer fest, die die Gebäude und dazugehörigen privaten Freiflächen nachnutzen wollen. Es handelt sich dabei um eine private Hochschule (Gebäude 3, 7 und 8), der Kultureinrichtung Karlstorbahnhof (Gebäude 32 – ehemalige Reithalle), Unternehmen der Kreativwirtschaft (Gebäude 32 Nord und Süd – ehemalige Stallungen) sowie der Polizei (Gebäude 5, 9 und 99). Die Polizei wird die westlich des Gebäudes 99 liegende bisher unbebaute Fläche mittelfristig bebauen und so

lange als Reserveflächen freihalten. Die Um- und Nachnutzungsabsichten der „gesetzten“ Nutzer sollen mit diesem Bebauungsplan abgesichert werden.

Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ aufgenommen. In einem Wettbewerbsverfahren soll ein Gesamtkonzept für das „Grüne Band des Wissens“ entwickelt werden, dass die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park einbezieht. Im Bebauungsplan sollen die Festsetzungen zu den Wettbewerbsflächen so getroffen werden, dass die zukünftige Flächennutzung grundsätzlich gesichert werden. Das Projekt wird unter der Bezeichnung „Der Andere Park“ weitergeführt.

Die Campbell Barracks sind denkmalrechtlich in ihrer Sachgesamtheit als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt. Ziel ist es, dieses in den Bebauungsplan einzuflechten und Schutzvorschriften aufzunehmen.

Mit dem Abzug der Streitkräfte der amerikanischen Armee (US-Streitkräfte) sollen die bisher durch einen Zaun abgeschlossenen Flächen der Campbell Barracks und Mark-Twain-Village städtebaulich in den bestehenden Stadtteil integriert werden und eine Durchlässigkeit hergestellt werden. Dazu beitragen soll die Erschließung innerhalb und durch das Gebiet als auch die nun zugänglichen öffentlichen Räume und Plätze. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung des Parks und die ehemalige Kommandantur als auch die Platzfolge vom Torhausplatz im Westen der Campbell Barracks über den Paradeplatz zum Reitplatz im Osten.

1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet ist im westlichen Teilbereich durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Im Osten prägen die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Großdeutschlandkaserne das Ortsbild. Im Norden ist ein Park mit altem Baumbestand vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Campbell Barracks, die aus der ehemaligen Großdeutschlandkaserne hervorgegangen ist. Hierzu gehören auch der Park mit der Kommandantur sowie der an der Rheinstraße gelegene Check-Point.

Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch die Straße „Am Bosseldorn“. Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereiches gebildet durch eine circa 22 m südlich parallel zur Eleonore-Sterling-Straße verlaufenden Linie, die in einer gedachten Verlängerung der John-Zenger-Straße auf eine Verlängerung der Emil-Gumbel-Straße trifft. Weiter verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Roeblingstraße und geht dann in die Rheinstraße über. Im Osten bildet die Römerstraße die Plangebietsgrenze und im Süden die Bebauung nördlich des Sickingenplatzes. Zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören die zum Gelände der Polizei führenden Erschließungsflächen von der Sickenstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 17,6 Hektar.

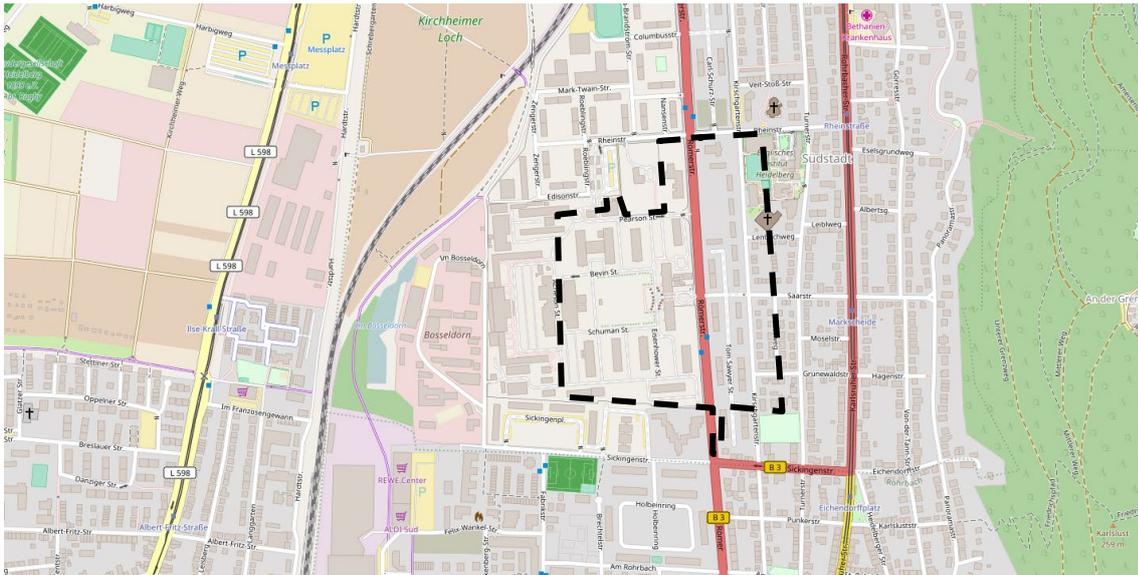


Abbildung 18: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "Campbell Barracks" (OpenStreetMap 2017, verändert)

1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Absatz 5 und 1 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der Konversion der ehemaligen militärisch genutzten Fläche wird eine bereits überformte Fläche nachgenutzt und so der Außenbereich vor einer weiteren Siedlungsbeanspruchung geschützt.

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Zivilschutzes und einer zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung beziehungsweise Aufwertung einer bereits erschlossenen und zum Teil brachliegenden Fläche.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine große zusammenhängende Grünfläche vorgesehen. Westlich des geplanten Entwicklungsbandes zwischen Anbindung John-Zenger-Straße bis Sickingenplatz ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Die Flä-

chen östlich des Entwicklungsbandes werden als Mischgebiet festgesetzt. Eine weitere öffentliche Freifläche stellt der ehemalige Paradeplatz dar. Die Flächen westlich der Römerstraße werden als Sondergebiet „Hochschule“ und Sondergebiet „Polizei“ ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Sondergebieten liegt zwischen 0,35 bis 0,45 (GRZ) und gewährleistet somit einen hohen Freiflächenanteil im Gebiet. In den Mischgebieten wird eine GRZ zwischen 0,40 bis 0,60 und bei den Gewerbegebieten zwischen 0,40 bis 0,80 festgesetzt.

Zur Beschreibung der sonstigen maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz und Stadtgestalt, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf den Bebauungsplan Südstadt „Campbell Barracks“ aufgeführt.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar.

§ 1 Abs. 5 BauGB	Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...).
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
§ 1, 14, 15 und 18 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 BNatSchG als „Eingriffe“ definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen beziehungsweise zu ersetzen.

Gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG sind die als Folge eines Bebauungsplans ggf. neu beziehungsweise zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes im Zuge des Planungsverfahrens zu ermitteln sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen beziehungsweise festzusetzen.

§ 1 a WHG
Sicherung und Erhalt der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

§ 47 ff. WHG
Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.

Anmerkung zur Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt für die einzelnen Schutzgüter getrennt. Der Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden wird mit Hilfe der Bewertungsmodelle der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010) ermittelt. Die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) wird bei der Bodenbewertung berücksichtigt. Die Eingriffe in die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt.

2.2 Planungsvorgaben aus Landes- und Regionalplanung

Für die Darstellung der übergeordneten Planungen wird auf die Ausführungen der Kapitel 2 bis 4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.3 Flächennutzungsplan Stadt Heidelberg 2015/2020

Für die Darstellung der übergeordneten Planungen wird auf die Ausführungen der Kapitel 2 bis 4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1998 stellt als ökologischer Fachbeitrag die Flächen des Plangebietes als Siedlungs- beziehungsweise Bauflächen dar. Konflikte hinsichtlich der Landschaftsplanung sind für das Plangebiet auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

2.5 Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht

2.5.1 Schutzgebiete und –objekte gemäß §§ 22-30 BNatSchG

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 22 bis 29 BNatSchG sowie nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Flächen vorhanden.

2.5.2 Schutzgebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ gemäß §§ 31-36 BNatSchG

In dem von der Planung betroffenen Bereich sind keine Flächen vorhanden, die im gültigen Planwerk der Natura 2000-Richtlinie flächenmäßig ausgewiesen sind. Schutzgebiete der Vogelschutzrichtlinie sind ebenfalls nicht tangiert.

Das FFH-Gebiet „Steinachtal und Kleiner Odenwald“, Schutzgebiets-Nr.: 6518-311, Fläche: 4.191,4 ha liegt etwa 500 m östlich des Plangebietes.

2.6 Weitere Schutzgebiete, Satzungen und planungsrelevante Informationen

2.6.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 07.01.2014 wird verwiesen.

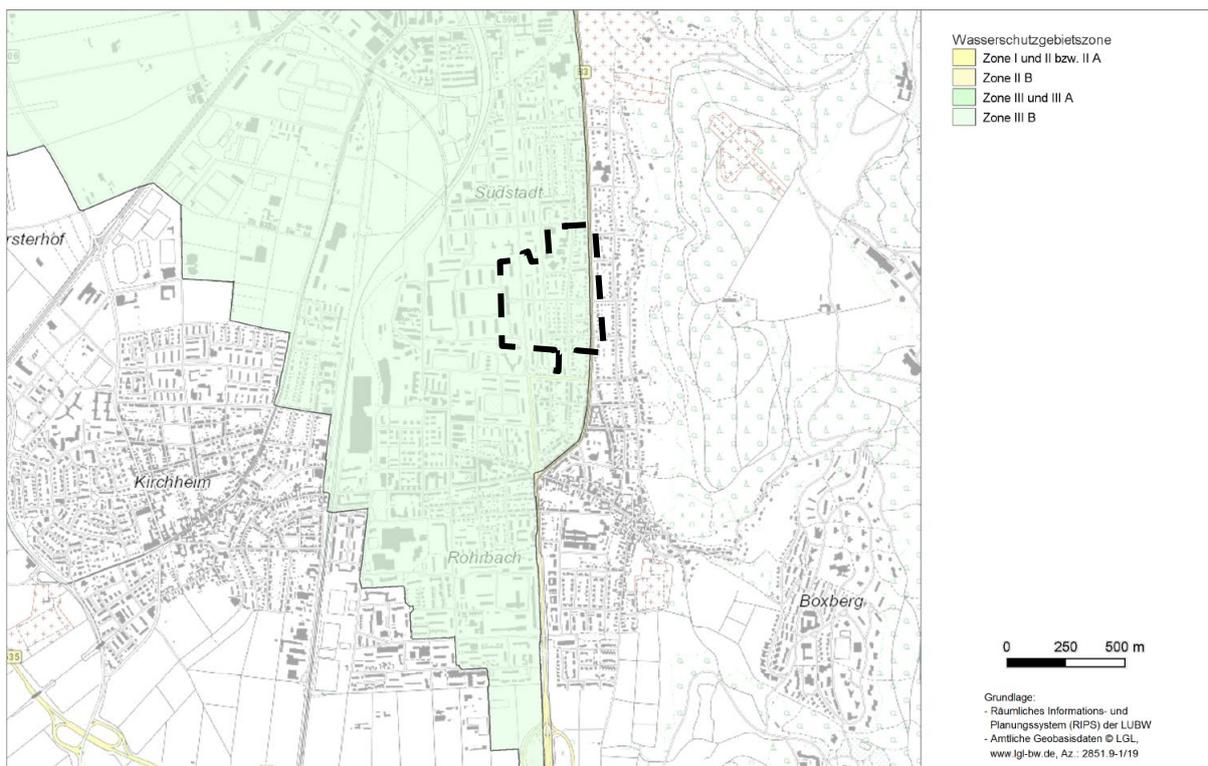


Abbildung 19: Wasserschutzgebietszone im Bereich des Plangebietes (LUBW 2017)

2.6.2 Denkmalschutz / Kulturdenkmäler

Die Campbell Barracks wurden von der zuständigen Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg eingeschätzt. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Hierzu zählen neben den in der Abbildung 20 rot unterlegten Gebäuden die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, der ältere Baumbestand, der Paradeplatz mit dem Namensmonument und dem Fahnenplatz sowie die historische Einfriedung an der Römerstraße. Mit Ausnahme des als Black-Box konzipierten Gebäudes 12M der US-Armee handelt es sich um die historischen Gebäude der ehemaligen „Großdeutschlandkaserne“.

Im Bebauungsplan wird nachrichtlich eine entsprechende Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gesamtanlage und ihre Gebäude aufgenommen.

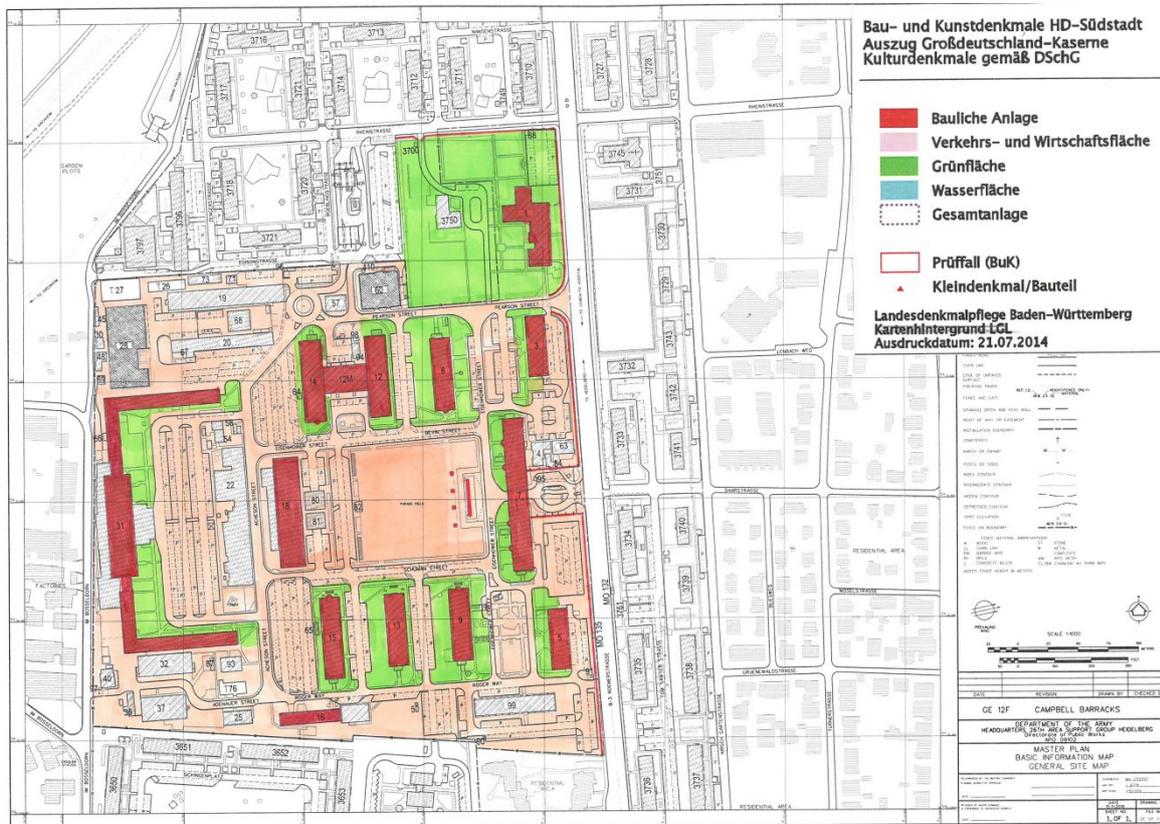


Abbildung 20: Kulturdenkmale Campbell Barracks

Archäologisches Kulturdenkmal

Im Plangebiet befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit, die seit 1901 bekannt ist. Es handelt sich um rund 40 jungsteinzeitliche Siedlungsgruben mit einem umfänglichen, in die Bandkeramik (circa 5500 bis 5000 v. Chr.) datierenden Material. Nachfolgende und durch Baumaßnahmen verursachte archäologische Maßnahmen der Jahre 1914, 1937, 1984 und 1985 ergaben eine Verdichtung der Befundverbreitung. Einzelne Funde datieren in die Latène- und Römerzeit, ohne dass ein eindeutiger Siedlungszusammenhang bekannt ist (vergleiche Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2011). Mit weiteren Befunden und Funden ist im Bereich der gesamten Fläche der Campbell Barracks, der Fläche der Bebauung Sickingenplatz sowie im südlichen Teilabschnitt von Mark Twain Village Ost zu rechnen. Die Siedlung ist als Listendenkmal 3 (Südstadt) nach § 2 DSchG unter Schutz gestellt. Alle Bodeneingriffe in dem genannten Bereich bedürfen einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung.

Die antike Trassenführung der Römerstraße entspricht nach Aussage des Kurpfälzischen Museums der heutigen Bundesstraße 3 und liegt unter der modernen Römerstraße. Bei Untersuchungen 1910 wurde die Breite der mit Neckarkies geschotterten Straße mit etwa 3 m festgestellt. Inwieweit die antike Straße durch moderne Leitungsarbeiten gestört oder gar zerstört ist, ist nicht bekannt. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle und nach Anweisung einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden.

2.6.3 Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg

Im Stadtgebiet der Stadt Heidelberg gilt die Baumschutzsatzung vom 26.09.1996. Sie gilt für alle Bäume, die einen bestimmten Stammumfang aufweisen (> 100 cm in 1 m Höhe beziehungsweise bei Obstbäumen > 80 cm). Beim Umweltamt der Stadt Heidelberg kann eine Befreiung von den Vorschriften der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Baumschutzsatzung beantragt werden. Zu fällende Bäume werden über die Eingriffs-/Ausgleichsregelung abgearbeitet und ausgeglichen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Gebietes kommt es zu Baumfällungen im Bereich des Bebauungsplanes. Diese werden durch Neupflanzungen im Gebiet kompensiert. Die durch den Bebauungsplan betroffenen Bäume wurden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und werden durch Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen.

2.7 Planungshinweise und –ziele aus informellen Planungen der Stadt Heidelberg

Aussagen aus dem Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015, dem Modell Räumliche Ordnung sowie dem Stadtteilrahmenplan und dem Programm Nationale Projekte des Städtebaus („Der Andere Park“) sind im Kapitel 3 der Begründung aufgeführt. An dieser Stelle wird auf das genannte Kapitel der Begründung verwiesen.

2.8 Städtische Fachplanungen und Gutachten

Die Ziele und Aussagen aus dem Siedlungs- und Flächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg sind den Kapiteln 4.1 und 4.2 der Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle wird darauf verwiesen.

2.8.1 Lärmaktionsplan Heidelberg

Die Römerstraße stellt einen Aktionsbereich der Lärmaktionsplanung der Stadt Heidelberg dar. Wirksame Maßnahmen wie insbesondere Tempo 30 nachts sind in diesem Aktionsbereich aufgrund der vierspurigen Straßenführung nicht umsetzbar. In der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes von 2013 ist vermerkt, dass Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Überplanung der Konversionsflächen in der Südstadt zu ergreifen sind. Dies wurde bereits bei der Planung MTV Nord und Ost durch Auflagen zum Schallschutz bei der Neuordnung beziehungsweise Erhaltung der Gebäude entlang der Römerstraße berücksichtigt und wird für das vorliegende Gebiet weiter fortgeführt.

2.8.2 Energiekonzeption Stadt Heidelberg 2010

2.8.3 Energiekonzept Konversion 2016

Die Konversionsflächen bieten eine große Chance für eine positive Stadtentwicklung Heidelbergs in Bezug auf den Mangel an Wohn- und Gewerbeflächen. Hierbei bietet sich die historische Chance, die Ziele des Stadtentwicklungsplans und des Masterplans 100 % Klimaschutz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Folgende **Energiestandards und Maßnahmen** werden **in den Konversionsflächen** (mit Ausnahme des Gebietes des Bebauungsplanes MTV Nord) festgesetzt:

Bauliche Energiestandards:

- Beim Verkauf eines Grundstückes gelten die Auflagen der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg: Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.

- Beim Verkauf einer Immobilie ist ein Sanierungskonzept für einen Zeitraum bis 2050 zu erstellen und dessen Umsetzungsschritte sind zeitlich festzulegen
- Bei einer Nutzungsdauer der Gebäude unter zehn Jahren werden umfangreiche energetische Sanierungen nicht gefordert. Einzuhalten sind die Anforderungen der EnEV.
- Beim Abriss von Gebäuden und Neubau ist der Passivhausstandard einzuhalten.
- Zum Zeitpunkt einzelner Sanierungsschritte sind die Bauteile auf einen Stand zu verbessern (Orientierung am Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“).
- Zum Zeitpunkt einer umfangreichen Sanierung sind Effizienzstandards in Anlehnung an die geltenden Neubaustandards einzuhalten (Ausnahmen sind zu begründen).

Erneuerbare Energien:

Die Dachflächen sind in Kombination mit Dachbegrünung für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine eigenen Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (Stadtwerke, Energiegenossenschaften u.a.) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.

Im Bereich der Campbell Barracks bestehen bezüglich der Nutzung der vorhandenen Dachflächen Einschränkungen des Denkmalschutzes. Ein Großteil der Bestandsgebäude steht als Teil der ehemaligen Großdeutschlandkaserne unter Denkmalschutz. **Der Einbau von Solaranlagen ist unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und des Denkmalschutzes im Einzelfall abzuwägen.**

2.8.4 Masterplan 100 % Klimaschutz

Die freiwerdenden Gebäude auf den Konversionsflächen sollen möglichst kurzfristig und kostengünstig vermietet werden, um so den angespannten Wohnungsmarkt in Heidelberg zu entlasten. Für den Bereich der Campbell Barracks liegt das Hauptziel in der Nachnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude durch unterschiedliche Nutzer von der Kreativwirtschaft über die Polizei bis zu einer privaten Hochschule. Das Gebiet im östlichen Bereich unter Einbeziehung der Bestandsgebäude neustrukturiert werden. Dem Denkmalschutz ist ausreichend Rechnung zu tragen.

Im Masterplan 100% Klimaschutz werden folgende Regeln aufgeführt, die bei der Entwicklung des Konversionsareals berücksichtigt werden (zum Beispiel über städtebauliche Verträge beziehungsweise andere Vereinbarungen):

Regel 1: Bei Komplettsanierungen ist der EnerPHit-Standard des Passivhausinstituts¹ oder der Effizienzhaus 55-Standard einzuhalten.

Einzelne Modellprojekte können von diesem Standard auf Antrag abweichen.

Regel 2: Bestandsersatz nur mit PH-Standard oder Effizienzhaus 40-Standard

Sollten ganze Gebäude oder Blocks abgerissen werden, wird beim Neuaufbau der Passivhausstandard (alternativ: Effizienzhaus 40) gefordert. Dies gilt auch für Neubauten in der Nachverdichtung.

Einzelne Modellprojekte können von diesem Standard auf Antrag abweichen.

¹ Dies bedeutet, dass der Heizenergiekennwert maximal 25 kWh/m² a beträgt (dies entspricht 2,5 Liter Heizöl pro m² und Jahr) oder alle energetisch relevanten Bauteile „Passivhaus geeignete Komponenten“ sind, sofern für die Bauteile Kriterien vorliegen.

Regel 3: Teilsanierungen und Zwischennutzungen sind möglich, um kostengünstigen Wohnraum zu ermöglichen. Es muss aber ein Sanierungsfahrplan für die Gebäude vorliegen.

Das Konversionsgebiet soll auch kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Hierzu kann es erforderlich sein, Gebäude und Quartiere für einen begrenzten Zeitraum von zum Beispiel 15 Jahren ohne große Sanierungsmaßnahmen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Regel 4: Wärmeversorgung optimieren

Als weitere Wärmeversorgungssysteme sollen vorrangig die Fernwärmeversorgung und dezentrale Nahwärmenetze ausgebaut werden, die auf CO₂-armen Energieträgern basieren. Durch die Ausbaumaßnahmen der Stadtwerke (siehe Maßnahmen zum Ausbau der KWK und CO₂-ärmere Bereitstellung der Fernwärme) wird der Anteil erneuerbarer Energieträger an der Fernwärme dynamisch erhöht werden.

Das Gebiet der Campbell Barracks wird an das Fernwärmenetz der Stadt Heidelberg angeschlossen.

Regel 5: Dachflächen ausnutzen

Die vorhandenen Dachflächen sollten entsprechend ihrer Ausrichtung zum Teil für den Einsatz von Photovoltaikanlagen und/oder solarthermischen Anlagen bereitgestellt werden. Hier bestehen an den vorhandenen Gebäuden Einschränkungen durch den Denkmalschutz.

Regel 6: Suffizienz fördern

Für jedes Quartier ist zu prüfen, in wieweit Suffizienz fördernde Aspekte umgesetzt werden können. Zu diesen zählen Maßnahmen der Reduktion des Wohnraums pro Kopf durch flexiblen Wohnungstausch/Wandelemente; Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung; Teilen von Produkten und Räumlichkeiten; Gemeinschaftsflächen, -geräte, -infrastrukturen; Selbstversorgung etcetra, siehe Maßnahme „Suffizienzquartier“.

Regel 7: Verkehrskonzept optimieren

Autofreies Quartier.

2.8.5 Stadtklimagutachten Heidelberg 2015

Das aus dem Jahr 1995 stammende Klimagutachten der Stadt Heidelberg wurde 2015 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, ÖKOPLANA) fortgeschrieben. Die bioklimatische / luft-hygienische Situation der Stadt Heidelberg wird wesentlich durch regionale und lokale Luftzirkulationen wie beispielsweise Hang- und Talwinde, aber auch durch flurwindartige Luftaustauschbewegungen mitbestimmt. Zu den übergeordneten Luftaustauschbereichen gehört der in der Südstadt gelegene Bergfriedhof. Wie die anderen übergeordneten Luftaustauschbereiche ist ein Erhalt dieser bioklimatischen Struktur anzustreben.

Das Plangebiet gehört zum Wirkungsraum 4 des Stadtteils Südstadt. Zeilenhäuser und Kasernengebäude dominieren die Bebauung. Es liegt außerhalb von Hauptströmungsrichtungen der Flurwinde und Kaltluftleitbahnen.

Während der Park um die Kommandantur als Ausgleichsraum mit einer hohen Kaltluftlieferung dargestellt ist, sind die anderen Flächen im Plangebiet mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation gekennzeichnet. Im Südwesten der Teilfläche ist das Gewerbegebiet

Bosseldorn außerhalb des Plangebietes mit einer Signatur einer ungünstigen bioklimatischen Situation belegt. Die Verkehrsflächen in den Campbell Barracks, zu denen auch die zahlreichen Stellplätze und der Paradeplatz zählen, verstärken die bioklimatischen Negativeffekte der Bestandssituation.

Positiv wirkt sich die nordwestlich angrenzende Freifläche (Kleingärten) aus. Sie leitet als Trittstein den Neckartalabwind Richtung Südwesten weiter und kühlt abends zügig ab. Die hier produzierte Kaltluft wirkt als bioklimatischer Ausgleich für die angrenzende Bebauung im nordwestlichen Teil des Plangebiets.

In den Planungshinweisen wird ausgeführt, dass die Bebauung nicht weiter verdichtet werden soll, um die weniger günstige bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern. Da die östlichen Hangabluftströmungen das Plangebiet kaum noch belüften, hat eine Nachverdichtung in der aktuell geplanten Form im Vergleich zur bisherigen Bebauung jedoch trotz der Riegelfunktion nur geringe bioklimatische Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete und die geplanten Nutzungen im Plangebiet selbst. Eine dichtere Bebauung entlang der Römerstraße schützt das Plangebiet vor verkehrsbedingten Lärm- und Abgasemissionen. Negativeffekte der Nachverdichtung in Form einer stärkeren Erwärmung der Gebäude werden durch Positiveffekte der stärkeren Beschattung relativiert und können durch helle Fassadenfarben und kleinräumige Maßnahmen wie Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegründung ausgeglichen werden. Grünflächen sollten erhalten und gegebenenfalls erweitert und durch Baumpflanzungen insbesondere an Parkplätzen und Straßen ergänzt werden.

2.9 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegründung in Heidelberg

Begrünte Flachdächer haben klimatische, bio-ökologische, aber auch ökonomische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkungen:

Dachbegrünungen können 50–70 % des **Regenwassers** zurückhalten. Ein Teil des Wassers verdunstet, der Rest fließt verzögert ab und die Kanalisation wird entlastet.

- Dachbegrünungen filtern Staub und Schadstoffe und heizen sich im Sommer weniger auf als unbegrünte Dächer.
- Dachbegrünungen sind **Lebensraum** für Tiere und Pflanzen. Als Trittsteinbiotope können sie zur innerstädtischen Biotopvernetzung beitragen. Wenig attraktive, einsehbare Dachflächen werden durch die Dachbegründung optisch aufgewertet. Die Auswahl an Substraten, unterschiedliche Substrathöhen und verschiedenartige Saatgutmischungen lassen **Gestaltungsspielraum** und ermöglichen **attraktive Aspekte**.

Der Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegründung in Heidelberg (Stadt Heidelberg) gibt Empfehlungen und Anforderungen zur Anlage extensiver Dachbegründung. Bei Bauvorhaben, bei denen eine extensive Dachbegründung rechtlich vorgeschrieben ist, sind folgende Anforderungen verbindlich:

- Substrathöhe zwischen 7 und 15 cm, durchschnittlich 10 cm (bei Versickerung in Rigolen mindestens 10 cm),
- Substrat mit nicht mehr als 20 % (Gewicht) organischer Bestandteile, kein Torf,
- Keine Düngung,
- Ausbringung von Sedum-Arten, anderen Sukkulenten, Gräsern und Kräutern gemäß der im Handlungsleitfaden enthaltenen Artenliste.

Bei Bauvorhaben, bei denen Dachbegrünungen mit Photovoltaikanlagen vorgeschrieben sind, gelten gemäß dem Leitfaden weitere Anforderungen an das Aufstellen der Solarmodule.

2.9.1 Artenschutzplan (2012)

Der Erhalt der biologischen Vielfalt im Ballungsraum stellt eine besondere Herausforderung dar. Die starke Zerschneidung der Landschaft durch zahlreiche Straßen, kleinflächige Biotop, kleinparzellige Grundstücke und komplizierte Besitzverhältnisse, Freizeitnutzung und Erholungssuche erfordern ein hohes Maß an konzeptioneller Arbeit und Organisation. Zur Absicherung des Vorhabens stellt die Stadt Heidelberg eigene Grundstücke zur Verfügung und koordiniert Maßnahmen auf privaten Grundstücken. Die begleitenden Forschungsarbeiten ermöglichen eine langfristige wissenschaftliche Begleitung und Kontrolle sowie eine Überprüfung der Wirksamkeit der ergriffenen Managementmaßnahmen.

Für die Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzplans wurden fünf Schwerpunktbereiche definiert. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine besondere Arten- und Biotopausstattung aus. Es ist eine hohe Dichte an geschützten Biotopen vorhanden und/oder es kommen zahlreiche Arten der Roten Listen vor. Außerdem sind es Gebiete mit repräsentativem Charakter für die verschiedenen Naturräume Heidelbergs und deren typischen Arten und Biotopen. Über die Schwerpunktbereiche hinaus lassen sich Maßnahmen definieren, die unabhängig von bestimmten Bereichen durchgeführt werden sollen:

- Maßnahmen an Gewässern (zum Beispiel Offenlegungen, naturnahe Ufergestaltung, Herstellung der Durchwanderbarkeit von Fließgewässern),
- Förderung der Beweidung durch Schafe und Ziegen,
- Pflege von Hohlwegen und Lößwänden,
- Neophytenbekämpfung,
- Obstbaumpflanzungen,
- Heckenpflanzungen,
- Freistellung und Sanierung von Trockenmauern.

Die Konversionsflächen in der Südstadt liegen in keinem Schwerpunktbereich. Durch die weitgehende Integration des vorhandenen Baumbestandes in die Neuordnung des Gebietes und die zusätzlichen Baum- und Gehölzpflanzungen werden Habitatstrukturen für die Arten des urbanen Siedlungsbereiches erhalten beziehungsweise neu geschaffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz von Gebäudebrütern ergriffen (Bauzeitenbeschränkungen, Schaffung von Ersatzquartieren).

3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

3.1 Beschreibung der Vorgehensweise/ des Untersuchungsrahmens

Bereits zu Beginn der Planungsphase wurden in Form der Fachämterrunde Anregungen und Hinweise der von der Planung Konversion „Campbell Barracks“ betroffener Fachämter abgefragt. Die Öffentlichkeit wird an dem Planungsprozess beteiligt. Informationen zu den gesetzlichen Nutzern hat die Öffentlichkeit im Rahmen des wettbewerblichen Dialoges und zum Projekt „Grünes Band des Wissens“ erhalten.

Inhalt und Aufbau der Umweltprüfung wurden eng mit dem Stadtplanungsamt Heidelberg abgestimmt. Durch das Stadtplanungsamt wurden betroffene Fachämter eingebunden.

3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Umstrukturierung und Neuordnung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Abbruch nicht mehr genutzter Gebäude,
- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für weitere Nachnutzung,
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen,
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden,
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen,
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Visuelle Wirkungen durch Bewegung von Menschen und Maschinen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und Nutzungsumwandlung (Abriss von Gebäuden, Neuversiegelung von Flächen, Entsiegelung, Verlust von Grünstrukturen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss, veränderte Sickerwasserführung)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer des Betriebes.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr
- Erhöhter Nutzungsdruck auf Naherholungsflächen

Im vorliegenden Fall sind anlagebedingte Vorbelastungen durch die Nutzung der US-Armee zu berücksichtigen.

4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Boden

Den geologischen Untergrund des Gebietes bilden Lehm-, Schlick- und Schwemmlößdecken Rheinebene und des Neckarschwemmkegels. Leitböden sind Parabraunerde aus Schwemmlöss und aus Hochflutlehm. Das Plangebiet gehört zur Bodenregion „Oberrheinisches Tiefland und Hochrheingebiet“.

Durchgeführte Versickerungsuntersuchungen haben ergeben, dass das Plangebiet die hydraulischen Standortvoraussetzungen (Durchlässigkeit, Flurabstand) für den Bau von technischen Versickerungsbauwerken aufweist. Unterhalb der nicht versickerungsrelevanten Decklage aus bindigem Auffüllboden sind in der Regel die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Die ermittelten kf-Werte entsprechen der Bodenart „Feinsand/Schluffiger Sand“. Da nachweislich auch grobkörnigere Sedimente am Bodenausbau beteiligt sind (Mittelsande und Kiese). Ist gemäß Fachgutachter zu erwarten, dass sich in der Gesamtheit lokal ein günstiges Sickerungsvermögen des Untergrunds einstellt. (IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH 2017)

Vorbelastung:

Als Vorbelastung sind die großflächigen Versiegelungen im Checkpoint-Bereich und im westlichen Teil des Plangebietes zu nennen. Die natürlichen Bodenstrukturen wurden im Plangebiet durch die Bebauung und Ab- und Aufschüttungen in den bebauten Bereichen verändert. Hierzu zählen auch die zahlreichen versiegelten Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Altlasten

Im Zuge des Besitzübergangs von der Bundesimmobilienanstalt an die Stadt Heidelberg und ihre Partner wurden vorab sondierende Untersuchungen durchgeführt (Phase I Untersuchungen). Erfasst wurden kontaminationsverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Grundwasserverunreinigungen und Altlasten. Bei weiteren Untersuchungen (Phase II a) sind 7 Kontaminationsverdachtsflächen verblieben. Bei 6 Flächen stellt die Kontamination zum gegenwärtigen Zeitpunkt und für die gegenwärtige Nutzung keine Gefahr dar. Es handelt sich um Flächen, die südlich und nördlich der Stallungen liegen, dem Paradeplatz sowie östlich des Torhauses. Mit Ausnahme des Paradeplatzes konnte der Altlastenverdacht bei den untersuchten Teilflächen nicht bestätigt werden.

Beim Paradeplatz wurden bei Arsen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden/Mensch für Park-/Freizeitanlagen (120 mg/kg) und Industrie/Gewerbe (140 mg/kg) um mehr als das doppelte überschritten. Nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung handelt es sich hier um eine schädliche Bodenveränderung. Bei der gegenwärtigen Planung des Paradeplatzes als Parkfläche ist im Bebauungsplan die Fläche entsprechend zu kennzeichnen und es sind Sanierungsmaßnahmen in Form eines Bodenaustausches erforderlich.

Vorhandene Auffüllungen

Eine Fläche im Süden des Plangebietes wurde sowohl nach als auch vor den Krieg verfüllt und später mit einem Kindergarten der US-Armee bebaut. Die Fläche wurde vertiefend untersucht, um die Untergrundverhältnisse baugologisch und gründungstechnisch zu untersuchen.

chen und abfallrechtliche Kenntnisse für die Entsorgung von möglichen anfallenden Bodenaushub zu bekommen (HAGELAUER & SCHEUERER, Geo- und abfalltechnisches Gutachten, HSG15.01002.0 – 2015).

Neben der speziellen Untersuchung der Fläche des ehemaligen Kindergartens der US-Armee erfolgte eine orientierende abfallrechtliche Untersuchung der Campbell Barracks, um eine Grundlage zu möglichen entsorgungsrechtlichen Mehrkosten zu erhalten (IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks, Entwurf 27. Oktober 2016). Diese Kiesgrube wird ebenfalls im Bodenschutz- und Altlastenkataster und der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt.

Im Bereich der Campbell Barracks wurde bei fast bei allen Sondierungen eine Auffüllschicht angetroffen wurde. In dieser Auffüllschicht wurden zum Teil hohe Konzentrationen an den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, bis 112,5 mg/kg) in den untersuchten Mischproben ermittelt. Aufgrund der heutigen Nutzung und der bisher bekannten zukünftigen Nutzung werden diese Bodenbelastungen nicht als altlastenrelevant eingestuft, da keine Gefährdung der Schutzgüter Boden/Mensch und Boden/Grundwasser besteht. Nutzungsänderungen zum Beispiel in Kinderspielflächen können eine andere Bewertung zur Folge haben.

Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit den hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. So sind bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.

Eine Versickerung von Niederschlagwasser in zentralen Anlagen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube ist nicht möglich.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche der Campbell Barracks unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster geführt. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

Bewertung:

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind folgende schützenswerte Funktionen der Böden bei der Bewertung zu berücksichtigen:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde²

² LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Bodenschutz Heft 23 "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" 2010

Zur Bewertung des Schutzgutes Boden hat das Umweltministerium Baden-Württemberg eine Arbeitshilfe erstellt^{3.}, die sich am Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Heft 31 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des Umweltministeriums Baden – Württemberg, 1995), orientiert und auf welche in der „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen“ verwiesen wird. Hiernach wird für die o.g. Bodenfunktionen eine Bewertung in fünf Bewertungsklassen vorgenommen:

Bewertungsklasse	Funktionserfüllung
0	Keine (versiegelte Flächen)
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

In der Zusammenführung der Einzelbewertungen lässt sich die Bedeutung für den Bodenschutz (Schutzwürdigkeit) ableiten. Für einen großen Teil des Geltungsbereichs liegen keine Bodendaten und somit auch keine Aussagen zu den Bodenfunktionen vor.

Bei den Campbell Barracks handelt es sich mit Ausnahme von unversiegelten Flächen im Park ausschließlich um anthropogen veränderte Flächen. Auch der Paradeplatz wurde überformt. Eine Aufwertung der Bodenwertigkeit durch die Planung ist nur in sehr geringem Umfang wie zum Beispiel im Bereich des derzeit flächig versiegelten „Check Points“ möglich.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung des LUBW ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Wert von **705.140 Ökopunkten** für den Bestand.

Die unversiegelten Böden erfüllen trotz der vorhandenen Vorbelastungen die natürlichen Bodenfunktionen als Wasserspeicher sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie übernehmen somit wichtige Funktionen für den Naturhaushalt.

4.2 Schutzgut Wasser

4.2.1 Oberflächengewässer / Fließgewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Abwasser

Das Entwässerungssystem des bestehenden Kanalnetzes in den Campbell Barracks besteht aus einem Mischsystem mit 3 Rückhalteräumen in Form von Staukanälen, die die Einleitmengen in das städtische Kanalnetz begrenzen. Der für die Auslegung der Kanäle und Rückhalteeinrichtungen angesetzte Befestigungsgrad beträgt im Mittel 70 -75 %. Das Speichervolumen der Staukanäle beträgt insgesamt rund 880 m³. Das Kanalnetz weist einen

³ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (2012)

circa 2-3 jährlichen Entwässerungskomfort auf. Dies entspricht der Mindestleistungsfähigkeit für bestehende Kanalnetze sowie den Anforderungen der Stadt Heidelberg.

Für die Kanalnetzberechnung wurde das Einzugsgebiet der Campbell Barracks mit einem geschätzten Befestigungsgrad von circa 70 -80% berücksichtigt. Die vorhandene Entwässerungssituation mit den 3 Rückhalteräumen sowie die gedrosselten Abflüsse aus dem Gebiet wurden nicht in der aktuellen Kanalnetzberechnung der Stadt Heidelberg abgebildet.

Im Zuge der Konversion wird eine Reduzierung der abflusswirksamen Flächen erwartet, was zu einer Erhöhung der Entwässerungssicherheit führen kann.

Die gedrosselten Abflüsse aus den Staukanälen führen aufgrund der Rückhaltung und zeitlich verzögerten Ableitung der Abflüsse zu einer hydraulischen Entlastung der städtischen Kanalisation bei Starkregenereignissen.

Für die Konversionsfläche Südstadt wird ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Es soll die Realisierbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von aktuellen technischen und administrativen Randbedingungen nachweisen. Alternativ zu der herkömmlichen Regenwasserableitung und -behandlung sollen in diesem Konzept vorrangig die Möglichkeiten zur Rückhaltung von Regenwasser im Plangebiet zum Beispiel durch Versickerung, Verdunstung und Nutzung aufgezeigt werden. Die Auswahl geeigneter Elemente zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Versickerung von Regenwasser basiert auf der Analyse und Auswertung der durchgeführten Versickerungsversuche und Bodenuntersuchungen sowie der sonstigen örtlichen Verhältnisse. Es werden Bewirtschaftungselemente beschrieben, deren Einsatzmöglichkeiten unter den spezifischen Randbedingungen dargestellt und überschlägig die hierfür benötigten Flächen abgeschätzt. Das Regenwasserkonzept befindet sich derzeit in der Abstimmung.

4.2.2 Grundwasser

Der Hauptgrundwasserleiter im Einzugsgebiet wird durch die Quartären-Schichten des Neckarschwemmkegels gebildet. Es liegt ein Porengrundwasserleiter vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist durch den bestehenden Versiegelungsgrad bereits gemindert. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau.

Vorbelastung:

Die vorhandenen versiegelten Flächen stellen im Plangebiet eine Vorbelastung dar.

Bewertung:

Im Plangebiet ist die Schutzwirkung der Deckschichten „hoch“. Besondere Schutzvorkehrungen bei Baumaßnahmen sind daher in der Regel nicht erforderlich. Die Versiegelung bedingt eine Verringerung der (geringen) Versickerungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

4.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima in Heidelberg ist aufgrund der geschützten Lage zwischen Pfälzer Wald und Odenwald ganzjährig mild und wird zu 65 % durch die Zufuhr von maritimen Luftmassen aus westlichen Richtungen bestimmt.

Das Jahresmittel der Temperatur liegt bei rund 11 Grad Celsius. Für das Plangebiet wird eine mittlere jährliche Niederschlagshöhe von circa 745 mm/a ausgewiesen (DWD 2000).

Die klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet wird durch den hohen Anteil an wärmeabgebenden Flächen (Bebauung, versiegelte Lager- und Parkflächen) vermindert.

Die Grünstrukturen (Baumbestand und Freiflächen) fungieren als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und erfüllen somit kleinklimatische Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Wohnflächen.

Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Heidelberg ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Während das Stadtzentrum und die ost-west-verlaufenden Hauptverkehrsstraßen durch den Neckartalabwind relativ gut belüftet werden, treten an nord-süd-verlaufenden, schlechter belüfteten Hauptverkehrsstraßen wie der Römerstraße, vor allem im Winter bei austauscharmen Wetterlagen, erhöhte Konzentrationen verkehrsbedingter Abgase wie Stickstoffdioxid auf. Insgesamt stellt sich das Plangebiet somit als Teil eines lufthygienisch belasteten Bereiches dar.

Vorbelastung:

Eine Vorbelastung für die Kaltluftentstehung resultiert aus den großen vorhandenen versiegelten Flächen sowie aus der umgebenden Bebauung. Des Weiteren sind Emissionen von der stark frequentierten Römerstraße zu nennen.

Bewertung:

Im Stadtklimagutachten 2015 wird die bioklimatische Situation der Südstadt als weniger günstig beurteilt. Die vielen Asphaltflächen in den Campbell Barracks außerhalb des Plangebietes südlich des Geltungsbereiches sorgen für eine Aufheizung des Areals am Tage und die Frischluft aus den östlichen Hangzonen erreicht den Bereich nicht mehr. Die Grün- und Freiflächen sind von hoher Bedeutung für das Gebiet.

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.4.1 Biotop- und Nutzungstypen

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2013 in mehreren Begehungen eine flächendeckende Kartierung durch das Büro EILING durchgeführt. Die Ergebnisse wurden durch die L.A.U.B. GmbH im Jahr 2015 für den Bereich der Campbell Barracks ergänzt. Die Abgrenzung der Lebensräume und Vegetationseinheiten erfolgte nach dem Biotoptypenschlüssel der Öko-kontoverordnung Baden-Württemberg (LUBW 2010).

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches dominieren zwischen den großen Gebäuden (Stallungen) weitläufige befestigte Parkplatzflächen (60.21). Die größte Grünfläche (33.80) mit dominantem Baumbestand stellt der Park im Umfeld der ehemaligen Kommandantur dar. Im mittleren Teil des Plangebietes befindet sich der große Paradeplatz, welcher von Baumreihen eingefasst wird. Der Freiflächenanteil zwischen den Bestandgebäuden im östlichen Bereich des Plangebietes ist großzügiger angelegt als im Westen. Direkt vor den Gebäuden sind durchgewachsene Zierrabatten und Hecken vorhanden. Größere Bäume sind vornehmlich im Park und im Umfeld der historischen Mannschaftsgebäude zu finden. Es handelt sich überwiegend um einen älteren Baumbestand aus heimischen und fremdländischen Arten.

Baumbestand:

Insgesamt wurden durch das Büro EILING in 4 Teilerfassungen 772 Bäume nach der Methode VTA beziehungsweise ergänzenden Vorgaben des Landschafts- und Forstamtes der Stadt Heidelberg erfasst. Die Ergebnisse wurden über das Vermessungsamt der Stadt in das städtische Baumkataster GTIS/Baumkataster importiert.

Im Geltungsbereich der Campbell Barracks befinden sich rund 460 Bäume. Im Rahmen der Sanierung und Neuordnung der Infrastruktur und der Bauflächen müssen Bäume gefällt werden. 2016/17 wurden im Rahmen des B-Plans bereits Bäume u.a. für das Entwicklungsband gefällt. Diese Bäume müssen als Bestand in der Bilanzierung berücksichtigt werden. Es erfolgt ein Ausgleich durch Neupflanzungen von Bäumen im Gebiet. In der Eingriffsbilanzierung von dem Erhalt aller Bäume innerhalb der Grünflächen „Park“ und „Paradeplatz“ ausgegangen. Die Folgenutzung dieser Flächen ist noch nicht abschließend geklärt. Zurzeit läuft noch ein Wettbewerbsverfahren.

Sollten für die zukünftige Gestaltung Bäume gerodet werden müssen, erfolgt der Ausgleich über die städtische Baumschutzsatzung.

Vorbelastung:

Die Nutzungsaufgabe und dadurch bedingte Aufgabe der Unterhaltungspflege verursachen zunehmend eine Verbuschung / Verbrachung und verändern die Ausprägung der vorhandenen Biotoptypen beziehungsweise verursachen eine Entwicklung neuer Biotopstrukturen wie Gehölzsukzession, Ruderalflächen, Gebüsche, etcetra. An einigen Bäumen sind Pflegemaßnahmen erforderlich.

Bewertung:

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Biotope basiert auf einer Bestandserhebung während der Vegetationsperiode und wurde mit dem Bewertungsmodell gemäß der Ökokontoverordnung des LUBW zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung durchgeführt.

Die im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Bestandserfassungen (EILING 2013) weisen für das Gelände aufgrund der Biotopausprägungen und hohen Versiegelung eine mittlere ökologische Wertigkeit aus. Es herrschen durchgewachsene Park- und Nutzrasenflächen unterschiedlicher Ausprägung, Rabatte, Baum- und Gehölzbestände vor. Die übrigen Flächen des Gebietes sind mit Gebäuden, Nebenflächen und Verkehrsflächen bebaut und versiegelt.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung des LUBW ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Biotope ein Wert von **684.190 Ökopunkten** für den Bestand (vergleiche Bilanz in der Anlage zum Umweltbericht).

4.4.2 Fauna

Um Informationen zum vorkommenden Artenspektrum zu erhalten wurden im Rahmen der Voruntersuchungen auch Geländebegehungen zur Erfassung der Vögel (EILING 2013) durchgeführt. Weitere Erfassungen zur Avifauna, Reptilien, Heuschrecken (BIOPLAN 2014) und zur Artengruppe Fledermäuse (HEINZ 2014) erfolgten im Jahr 2014. Im Jahr 2017 wurden im Bereich der Campbell Barracks erneut Gebäude auf potentielle Fledermausquartiere untersucht (HEINZ 2017). Die Ergebnisse der Avifauna-Untersuchungen aus dem Jahr 2014

wurden durch 3 Geländebegehungen im Zeitraum April bis Juni 2017 verifiziert beziehungsweise ergänzt. Der Schwerpunkt der Untersuchung lag auf der Erfassung von Gebäudebrütern und Reptilien.

Da alle europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie, auch die verbreiteten und allgegenwärtigen Kulturfolger, bundesweit wie auch europaweit besonders geschützt sind, ist grundsätzlich im Plangebiet mit Vorkommen lebensraumtypischer geschützter Arten nach § 7 BNatSchG zu rechnen. Auch Vorkommen von nach § 7 BNatSchG streng geschützten Tiere wurden im Verlauf der faunistischen Kartierungen festgestellt.

Im Zuge der Erfassungen (2013-2017) wurden folgende geschützte Arten nachgewiesen:

- Streng geschützte Arten (EILING 2013, HEINZ 2014, [L.A.U.B. 2017⁴](#)):

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste BW	Rote Liste D
Reptilien			
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	V	V
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	2	V
Vögel			
<i>Picus viridis</i> ****	Grünspecht	-	-
<i>Accipiter nisus</i> *	Sperber	-	-
<i>Buteo buteo</i> *	Mäusebussard	-	-
<i>Falco subbuteo</i> *	Baumfalke	V	3
<i>Falco tinnuculus</i> *	Turmfalke	V	-
Fledermäuse			
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3	-
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	2	-
<i>Nyctalus leiseri</i>	Kleiner Abendsegler	2	-
<i>Nyctalus spec.</i>	Abendsegler	3	V

* = Nahrungsgast ** = möglicherweise Brutvogel *** = wahrscheinlich Brutvogel ****= Brutvogel

Kategorien: 0 – ausgestorben | 1 – vom Aussterben bedroht | 2 – stark gefährdet | 3 – gefährdet | R – extrem selten (natürliche Seltenheit, oft Arten am Rand ihres Verbreitungsgebietes) | V – Vorwarnliste (Rückgänge, aber noch keine akute Gefährdung) | - ungefährdet

⁴ rot hervorgehoben Eintragungen zeigen zusätzliche Arten der Erfassung in 2017 (L.A.U.B. 2017)

Besonders geschützte Arten (EILING 2013, **BIOPLAN 2014⁵**, **L.A.U.B. 2017⁶**)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste BW	Rote Liste D
Heuschrecken			
<i>Oedipoda caerulescens</i>	Blaufügelige Ödlandschrecke	3	V
Vögel			
<i>Turdus merula</i> ****	Amsel	-	-
<i>Motacilla alba</i> **	Bachstelze	-	-
<i>Parus caeruleus</i> ****	Blaumeise	-	-
<i>Fringilla coelebs</i> ****	Buchfink	-	-
<i>Dendrocopos major</i> ****	Buntspecht	-	-
<i>Corvus monedula</i> **	Dohle	-	-
<i>Pica pica</i> ****	Elster	-	-
<i>Garrulus glandarius</i> ****	Eichelhäher	-	-
<i>Carduelis spinus</i> ****	Erlenzeisig	-	-
<i>Phylloscopus trochilus</i> *	Fitis	3	-
<i>Passer montanus</i> **	Feldsperling	-	V
<i>Chloris chloris</i> **	Grünfink	-	-
<i>Certhia brachydactyla</i> ****	Gartenbaumläufer	-	-
<i>Serinus serinus</i> **	Girlitz	V	-
<i>Muscicapa striata</i> ****	Grauschnäpper	V	V
<i>Passer domesticus</i> ****	Hausperling	V	V
<i>Phoenicurus ochruros</i> ****	Hausrotschwanz	-	-
<i>Psittacula krameri</i> ****	Halsbandsittich	-	-
<i>Coccothraustes coccothraustes</i> ****	Kernbeißer	-	-
<i>Parus major</i> ***	Kohlmeise	-	-
<i>Sitta europaea</i> *	Kleiber	-	-
<i>Sylvia curruca</i> ****	Klappergrasmücke	V	-
<i>Delichon urbicum</i> *	Mehlschwalbe	V	V
<i>Sylvia atricapilla</i> ****	Mönchsgrasmücke	-	-
<i>Apus apus</i> ****	Mauersegler	V	-
<i>Buteo buteo</i> *	Mäusebussard	-	-
<i>Sturnus vulgaris</i> ****	Star	-	3
<i>Aegithalos caudatus</i> ****	Schwanzmeise	-	-
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	-	-
<i>Corvus c. corone</i> ****	Rabenkrähe	-	-
<i>Columba palumbus</i> **	Ringeltaube	-	-
<i>Erithacus rubecula</i> ****	Rotkehlchen	-	-
<i>Falco tinnuculus</i>	Turmfalke	V	-
<i>Troglodytes troglodytes</i> ****	Zaunkönig	-	-
<i>Phylloscopus collybita</i> ****	Zilpzalp	-	-

* = Nahrungsgast ** = möglicherweise Brutvogel *** = wahrscheinlich Brutvogel ****= Brutvogel

Kategorien: 0 – ausgestorben | 1 – vom Aussterben bedroht | 2 – stark gefährdet | 3 – gefährdet | R – extrem selten (natürliche Seltenheit, oft Arten am Rand ihres Verbreitungsgebietes) | V – Vorwarnliste (Rückgänge, aber noch keine akute Gefährdung) | - ungefährdet

⁵ grün hervorgehobene Eintragungen zeigen Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2014 (BIOPLAN)

⁶ rot hervorgehobene Eintragungen zeigen zusätzliche Arten der Erfassung in 2017 (L.A.U.B. 2017)

Fledermäuse

Durch einen Fachgutachter (HEINZ 2017) wurde der gesamte Gebäudebestand auf Fledermausquartiere untersucht (zum Beispiel Fassadenverkleidungen, Spalten hinter Flachdachblenden, Spalten am Giebel- oder Dachrand, Rollladenkästen, Hohlräume im Zwischendach). Dazu wurden alle Gebäude von außen kontrolliert und alle Quartiermöglichkeiten systematisch erfasst. Die Kontrolle erfolgte mit Hilfe eines Fernglases und eines starken Handscheinwerfers. Auch die Dachstühle wurden alle auf ihre Eignung als Fledermausquartier überprüft (Einflugmöglichkeiten, Vorhandensein geeigneter Hangplätze, Lichtsituation usw.) und auf mögliche Fledermausvorkommen untersucht. Dazu wurden die Dachböden gründlich nach Kots Spuren abgesucht.

Die Kontrolle der Gebäude erfolgte an mehreren Terminen zwischen Februar und Ende April 2017. Diese Untersuchungen ergänzen die bereits im Jahr 2014 durchgeführten Erhebungen im Bereich MTV Süd (HEINZ 2014).

Die Dachstühle der Kommandantur sowie der Gebäude 7 und 8 sind sehr gut als Fledermausquartier geeignet. Aktuell werden die Dachstühle allerdings nicht von Fledermäusen genutzt (keine Kots Spuren).

Bei den Gebäuden 7, 28, 31, 37, 40, 58 und 3796 (vgl. Abbildung 4) sowie der Kommandantur gibt es außen an den Gebäuden gut geeignete potenzielle Hangplätze für Fledermäuse (Einbausteine in der Fassade, unvergitterte Lüftungslöcher, Hohlräume hinter Verblendungen, Spalten hinter Schindeln und Firstziegeln, zwischen Traufkassen und Mauerwerk, Abbrissfuge, Mauerlöcher, zwischen Dachrand und Dachrinne). Da die Kontrollen vor der Rückkehr der Fledermäuse aus ihren Winterquartieren stattfanden und eine Überprüfung auf Kots Spuren (im Unterschied zu Dachböden) nur in Einzelfällen möglich ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die potenziellen Spaltenquartiere zumindest zeitweise von Fledermäusen genutzt werden. Daher wurde im Juli/August 2017 eine erneute Nachkontrolle der genannten Gebäude durchgeführt. Es wurden dabei keine Hinweise auf Fledermausvorkommen festgestellt.

An den übrigen 42 Gebäuden gibt es keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Das Quartierangebot ist insgesamt sehr gering.

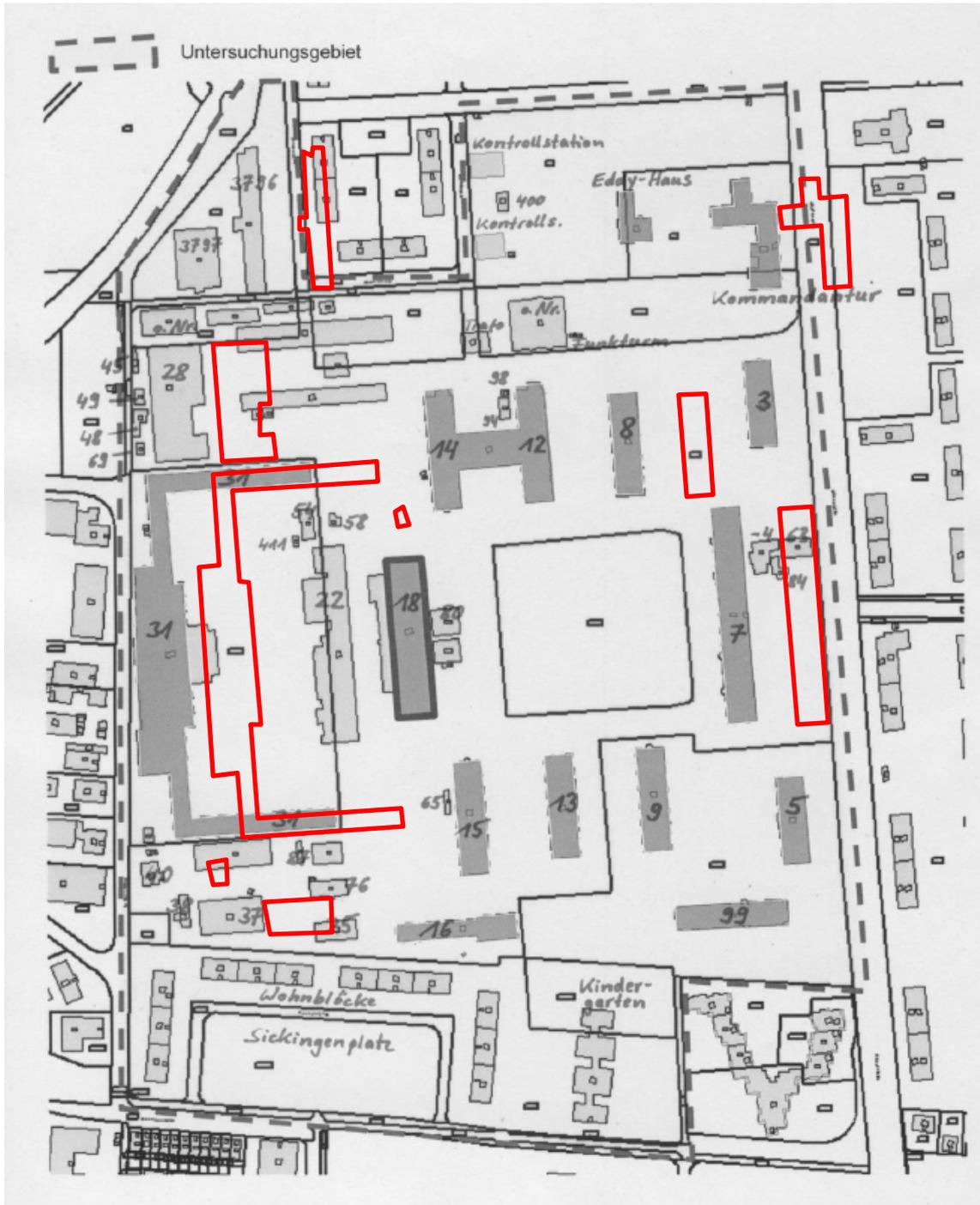


Abbildung 21: Gebäude mit grundsätzlicher Eignung als Fledermausquartier (HEINZ 2017)

Während der Kontrollen am frühen Abend (vor Ausflugsbeginn) und der nächtlichen Begehungen zwischen den Monaten Mai bis Ende Juli 2014 wurde gezielt auf Hinweise geachtet, die auf Fledermauskolonien beziehungsweise Wochenstubenquartiere schließen lassen.

Bei den 2014 durchgeführten Untersuchungen konnten ebenfalls keine Fledermausquartiere oder Wochenstuben festgestellt werden. Aufgrund der hohen Anzahl an jagenden Zwergfledermäusen ist von einer Wochenstube in der näheren Umgebung des Plangebietes auszugehen (HEINZ 2014). Die Untersuchungen ergaben zudem, dass insbesondere der breite

Grüngürtel entlang der Rheinstraße eine wichtige Grünschneise und Ost-West-Verbindungsline ist (Park der Kommandantenvilla – Grünflächen und Baumbestände nördlich und südlich der Rheinstraße – Gehölzstreifen entlang der westlichen Grenze). Hier konnte eine größere Zahl von Transferflügen beobachtet werden (durchfliegende, nicht jagende Tiere). Der Bereich dient nicht nur als Jagdgebiet, sondern auch als Flugstraße ins „Kirchheimer Loch“. Die Baumbestände sind in diesem Grüngürtel damit nicht nur wichtige Elemente und „Nahrungslieferanten“ innerhalb des Jagdgebietes, sondern auch Leitlinien, die den Fledermäusen bei ihren Transferflügen zwischen Quartier und Jagdgebiet zur Orientierung dienen. Bei den fünf nächtlichen Begehungen konnten drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Fast alle Nachweise stammen von der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), von der jeweils eine größere Zahl ausdauernd im Gebiet jagte. Von der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) liegen nur sechs Beobachtungen vor (jeweils ein Individuum). Bei beiden Arten handelt es sich um Fledermäuse, die ihre Wochenstubenquartiere an beziehungsweise in Gebäuden haben ("Gebäudefledermäuse"). Vom Kleinen Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) liegen drei Nachweise vor, ebenso von *Nyctalus spec.* (Abendsegler). Sie zeigten keine Bindung an den Untersuchungsraum, sondern flogen großräumig über dem Gebiet. Abendsegler sind insbesondere auf Baumhöhlen als Quartiere angewiesen („Waldfledermäuse“).

Die Zwergfledermaus gehört zu den häufigsten Fledermausarten und ist landesweit verbreitet.

Vögel

An streng geschützten Brutvögeln konnte nur der Turmfalke mit 2 Paaren in den Campbell Barracks im Jahr 2014 festgestellt werden. Die Greifvögel (Mäusebussard, Sperber) werden als Nahrungsgäste eingestuft (BIOPLAN 2014). Im Jahr 2017 wurde der Turmfalke nur als Nahrungsgast im Gebiet eingestuft. Eine Brut konnte nicht festgestellt werden.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Erfassung von an Gebäuden brütenden Vogelarten gelegt, Schwerpunkte lagen hier bei Mauersegler, Halsbandsittig, Haussperling, Star, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Straßentaube und Turmfalke. Die festgestellten Mauerseglerbruten befinden sich schwerpunktmäßig am Sickingenplatz und an den Gebäuden westlich der Römerstraße. Bei den übrigen Vogelarten handelt es sich um typische und verbreitete Bewohner städtischer Gärten und Parkanlagen. An den Gebäuden der ehemaligen Stallungen im westlichen Teil des Plangebietes wurden die einzigen Gebäude mit potenziellen Brutnischen festgestellt. Wie die Erfassungen 2014 belegen, nutzen besonders die Gebäudebrüter kleine Spalten und Nischen der Gebäude, z.T. werden aber auch regelrechte Höhlen in das Isolationsmaterial gebrochen.

Im Jahr 2017 konnten Hausrotschwanz, Haussperling und Mauersegler an vereinzelt Gebäuden als Brutvögel nachgewiesen werden (vergleiche Abbildung 21). Beim Abriss oder der Sanierung von Gebäuden können daher artenschutzrechtliche Verbote (Tötung, Störung und Zerstörung von Brutstätten) berührt werden.

Bei den verifizierenden Begehungen im Jahr 2017 konnte das Artenspektrum von 2014 grundsätzlich bestätigt werden. Im Rahmen der Fledermauskontrollen konnte HEINZ (2017) an sechs Gebäuden (Gebäude 3, 16, 18, 31, 38 und 40) Brutplätze und Schlafplätze von Vögeln feststellen (Nistmaterial und Kotspuren).

Da die Schutzvorschriften des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG unabhängig von einem Bebauungsplan gelten, sind diesbezügliche zusätzliche Festsetzungen nicht zwingend. Als Hinweis ohne Festsetzungscharakter wird daher auf die Beachtung der Brutzeiten sowie ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (zum Beispiel Vorabkontrolle) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen für Mauersegler, Haussperlinge, Hausrotschwanz) hingewiesen.

Konflikte können ggf. durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch die Wahl des Rodungs- beziehungsweise Umbauzeitpunktes außerhalb der Brutzeit verhindert werden. Des Weiteren können Gebäudeöffnungen vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen verschlossen werden, sofern im Vorfeld Ersatzquartiere im räumlichen Umfeld installiert wurden.

Festgestellte Gebäudebrüter im Rahmen der Erfassungen 2017

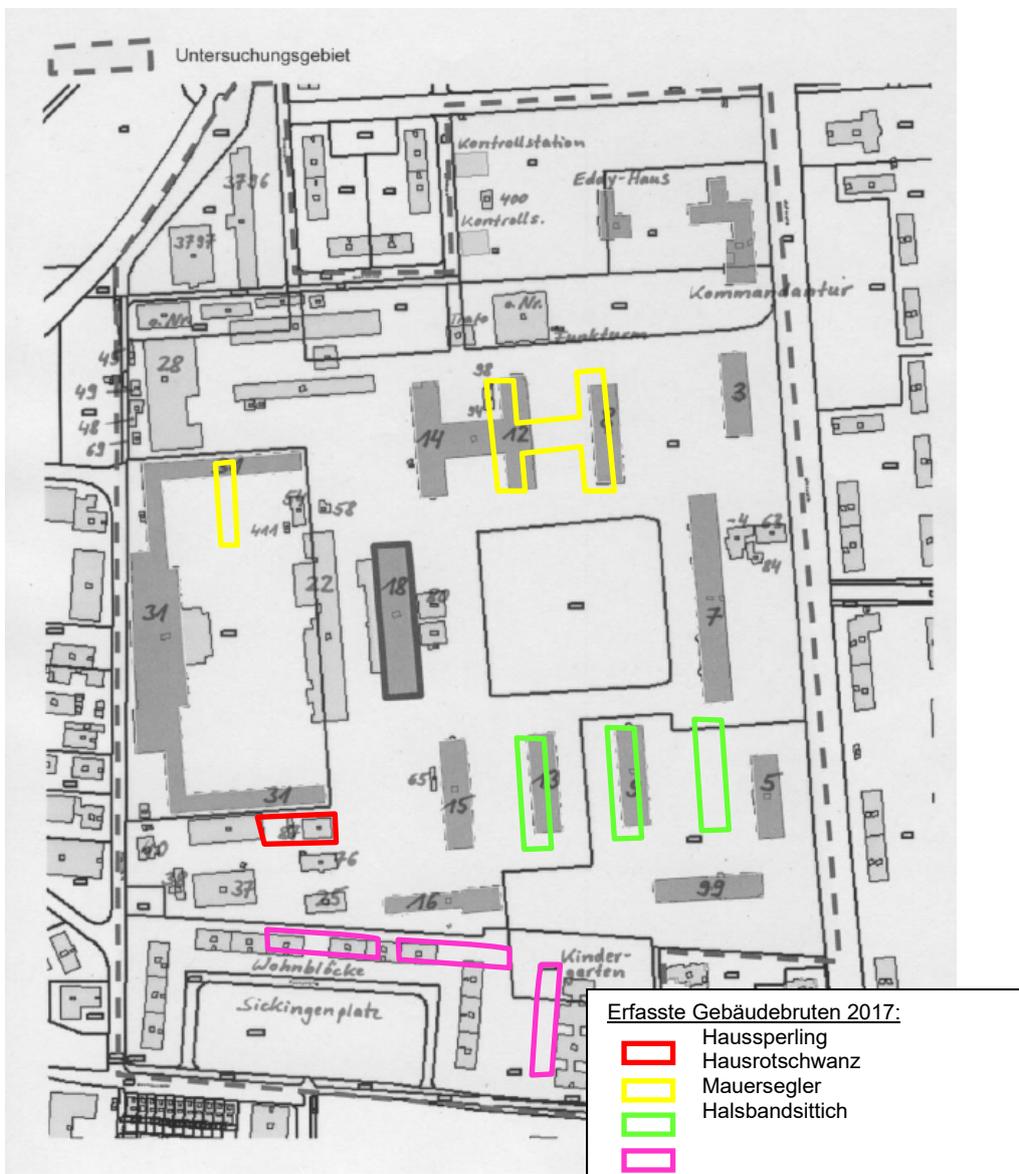


Abbildung 22: Gebäude mit Gebäudebrütern (L.A.U.B. 2017)

Weitere Arten

Heuschrecken

Im August 2014 wurden 3 Begehungen des Konversionsgebietes durchgeführt (BioPLAN 2014).

Es wurden insgesamt 9 Arten nachgewiesen. Im Gebiet der Campbell Barracks konnten 4 Arten mit landesweiten Rote-Liste Status festgestellt werden. Mit Ausnahme der besonders geschützten blauflügeligen Ödlandschrecke ist keine der Arten besonders oder streng geschützt. Keine der festgestellten Arten fällt unter die Regelungen des besonderen Artenschutzrechts (§ 44 BNatSchG).

Insgesamt wurde im Gebiet ein für den Naturraum stark eingeschränktes Artenspektrum der Heuschreckenfauna erfasst. Es kommen einige charakteristische Arten trockener Standorte und Besiedler mittlerer Standorte vor. Das kleinere Artenspektrum weist auf die eingeschränkte Vielfalt der Standorte und Lebensraumbildungen sowie eine erst in jüngster Vergangenheit erfolgte Besiedlung hin.

Das Gebiet besitzt insgesamt wegen der des Vorkommens einiger auf der Roten Liste Baden-Württembergs verzeichneter Arten, von den nicht alle im Gebiet bodenständig sein dürften, eine höchstens mittlere regionale Bedeutung für die Artengruppe der Heuschrecken. Die wertgebenden Arten Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) und Wiesen-grashüpfer (*Chorthippus dorsatus*) treten nur in geringeren Populationsdichten auf. Im Zuge der Umstrukturierung des Gebietes werden immer wieder für die Arten besiedelbare Saumstrukturen entstehen beziehungsweise auch nach der Umsetzung im Gebiet verbleiben.

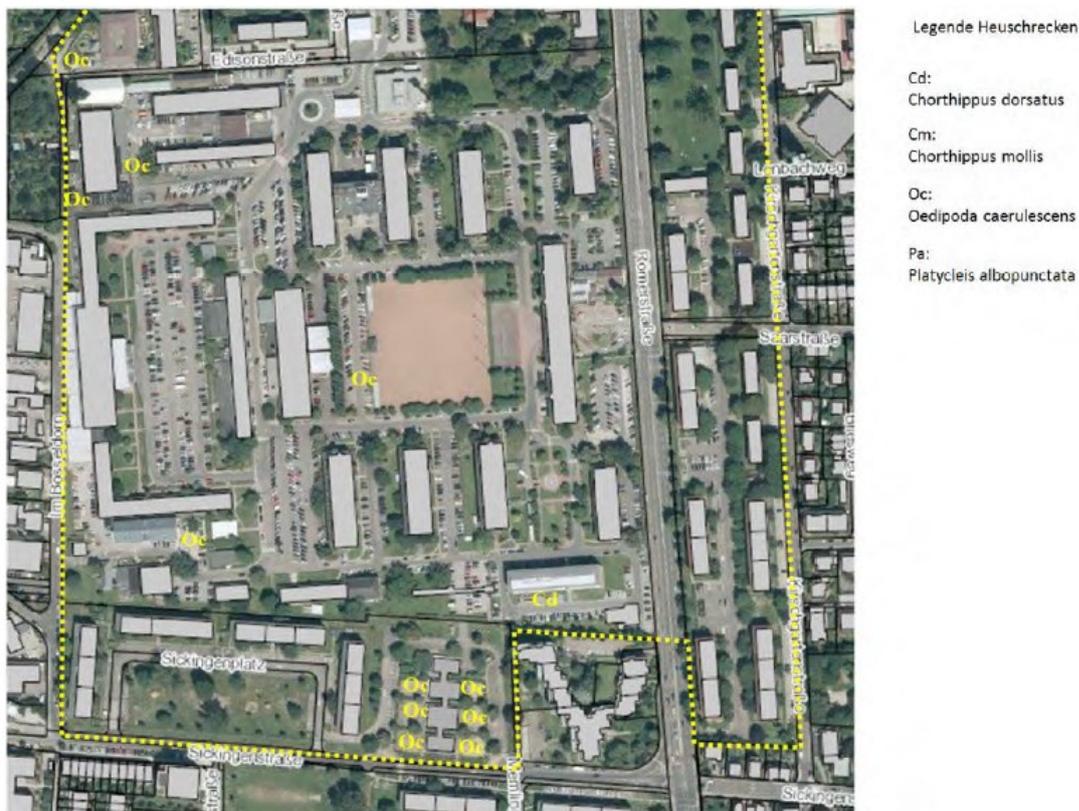


Abbildung 23: Verbreitung der erfassten Heuschreckenarten mit Rote-Liste Status (BIOPLAN 2014)

Reptilien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Campbell Barracks“ wurden während den Geländeerfassungen im Jahr 2014 durch das Büro BIOPLAN die europarechtlich streng geschützten Reptilienarten Zauneidechse und Mauereidechse nachgewiesen.

Die Nachweise beschränken sich auf den nordwestlichen Randbereich im Übergang zu den angrenzenden Bahngleisen und vereinzelte Exemplare in südwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Der Hauptlebensraum einer größeren Population liegt mit großer Wahrscheinlichkeit im Gleiskörper der Bahnanlagen. Hier finden sich neben Überwinterungshabitaten auch ausreichend Versteckmöglichkeiten und Nahrungshabitats. Vagabundierende Einzeltiere suchen die befestigten Flächen im angrenzenden Plangebiet zur Thermoregulation auf. Essentielle Lebensraumstrukturen der Population befinden sich nicht im Plangebiet.

Im Jahr 2017 wurden Mauereidechsen westlich des Gebäudes Nr. 31 festgestellt (vergleiche Abbildung 24). Konflikte können ggf. durch geeignete Maßnahmen, insbesondere die Wahl des Zeitpunktes der Flächeninanspruchnahme während der Aktivitätsphase der Reptilien verhindert werden.

Insgesamt wurde im Gebiet ein für den Naturraum stark eingeschränktes Artenspektrum der Heuschreckenfauna erfasst. Wertgebende Arten sind die Blauflügelige Ödlandschrecke und Wiesengrashüpfer, die in nur geringeren Populationsdichten vorkommen. Dem Gebiet kommt insgesamt wegen des Vorkommens einiger auf der Roten Liste Baden-Württembergs verzeichneter Arten eine höchstens mittlere regionale Bedeutung für die Artengruppe der Heuschrecken zu.



Abbildung 24: Reptiliennachweise Campbell Barracks (BioPlan 2014, verändert)

Im Plangebiet konnten bisher keine weiteren planungsrelevanten Arten⁷ nachgewiesen werden.

Bewertung:

Insgesamt zeichnen sich der Geltungsbereich des B-Plangebiets und die angrenzenden Kontaktlebensräume nicht durch sehr vielfältige Strukturen aus. Es dominieren – brachgefällene Grünflächen, Zierrabatten, Gehölzbestände, ältere Baumbestände und großflächig versiegelte Park- und Lagerflächen und zahlreiche Gebäude.

Dies spiegelt sich auch in der Artengemeinschaft wider, welche überwiegende von ungefährdeten Vogelarten des Siedlungsraumes geprägt wird.

Mit 5 nachgewiesenen Arten ist das Fledermausvorkommen im Geltungsbereich des B-Plangebiets als relativ artenarm zu bewerten. Im Wesentlichen wird das Gebiet als Jagdlebensraum und zum Transferflug zwischen zwei Gebieten genutzt. Potenzielle Quartiere wurden an vereinzelt Gebäuden nachgewiesen.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind Baumhöhlen oder Spalten vorhanden, die sich für Fledermäuse und für höhlenbrütende Vogelarten als Quartier eignen. Es liegen jedoch keine Hinweise auf eine Wochenstube oder ein Ruhequartier im Gebiet vor.

4.4.3 Sonstige Untersuchungen (FFH ecetra)

Über die genannten Erhebungen hinaus wurden keine weiteren Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Aufgrund der Entfernung und der realen Flächennutzung im Plangebiet gegenüber angrenzenden FFH-Gebieten, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen waren nicht erforderlich.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem bestehenden Gebäudebestand handelt es sich um eine ehemalige Kaserne mit Mannschafts-, Wirtschafts- und Technikgebäuden, die von den amerikanischen Streitkräften um weitere Gebäude ergänzt und überwiegend für Bürotätigkeiten umgestaltet wurden. Das Plangebiet ist nach außen optisch durch Mauern und Metallzäune abgeschirmt. Im Westen wird das Ortsbild durch die Gebäude der ehemaligen Stallungen und den großflächig versiegelten Zwischenflächen geprägt. Die um den Paradeplatz angeordneten ehemaligen Mannschaftsgebäude prägen das Ortsbild im mittleren Teil des Gebietes, während das Torhausgebäude und die zwei ehemaligen Wirtschaftsgebäude das von der Römerstraße wahrnehmbare Ortsbild formen. Der vorhandene Baumbestand durchgrünt und gliedert das Plangebiet. Im Norden befindet sich ein Park mit altem Baumbestand. Hier befinden sich die ehemaligen Kommandantengebäude.

Vorbelastung:

Eine Vorbelastung besteht durch den hohen Versiegelungsgrad.

⁷ Alle im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

Bewertung:

Das Gesamtensemble der ehemaligen Großdeutschlandkaserne ist trotz der baulichen Veränderungen der Nachnutzer noch zuerkennen und prägt die bauliche Struktur und das Erscheinungsbild im Gebiet. Der westliche Teil des Gebietes ist durch die hohe Versiegelung und fehlende Durchgrünung von geringerer Wertigkeit. Die direkt angrenzenden Flächen sind ebenfalls durch Bebauung anthropogen überprägt.

4.6 Schutzgut Mensch und Erholung

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Wohnbaugebieten und Mischgebieten. Es bestehen zum Teil hohe Vorbelastungen durch die Immissionen der vorhandenen klassifizierten Straßen (vor allem Römerstraße) (siehe Kap. 7.1 der Begründung). Als ehemalige militärische Fläche mit entsprechenden Zutrittsbeschränkungen stand das Gebiet der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.

Vorbelastung:

Das Plangebiet ist mit Emissionen (Abgase, Staub, Lärm) durch die Römerstraße vorbelastet.

Bewertung:

Das Gebiet mit teilweise hohem Grünanteil und altem Baumbestand bietet ein hohes Potenzial zur Erschließung und Entwicklung von öffentlichen Freiräumen in der Südstadt. Der Bund fördert das Projekt „Der Andere Park“ auf der Konversionsfläche Campbell Barracks in der Südstadt im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“.

Die Stadt Heidelberg entwickelt derzeit auf den Campbell Barracks ein gemischtes Quartier: Gewerbe- und Kultureinrichtungen sowie Freizeitflächen stehen dabei im Vordergrund, eine Wohnnutzung ist untergeordnet vorgesehen. Das „Grüne Band des Wissens“ soll dabei mehrere Orte innerhalb des Quartiers sowie das Zentrum der Konversionsfläche mit der weiteren Südstadt verbinden. Schwerpunkte liegen auf der Sanierung beziehungsweise Neugestaltung öffentlicher Freiräume, wie zum Beispiel dem Paradeplatz, dem Reitplatz und dem Park um die Kommandantur. Bestandsgebäude sollen für öffentliche und soziokulturelle Nachnutzungen saniert und umgebaut werden.

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.7.1 Denkmalschutz

Das Gesamtensemble der ehemaligen Großdeutschlandkaserne steht unter Denkmalschutz nach § 2 DSchG Baden-Württemberg.

An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Hierzu zählen neben den Gebäuden die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, der ältere Baumbestand, der Paradeplatz mit dem Namensmonument und dem Fahnenplatz sowie die historische Einfriedung an der Römerstraße.

Im Plangebiet befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit, die seit 1901 bekannt ist. Es handelt sich um rund 40 jungsteinzeitliche Siedlungsgruben mit einem umfangreichen, in die Bandkeramik (circa 5500 bis 5000 v. Chr.) datierenden Material. Die Siedlung ist als Listendenkmal 3 (Südstadt) nach § 2 DSchG unter Schutz gestellt.

Weitere bedeutsame Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung:

Die amerikanischen Streitkräfte haben durch ihre Umnutzung bauliche Veränderungen am Gebäudebestand der ehemaligen Großdeutschlandkaserne vorgenommen (zum Beispiel H-Gebäude).

Bewertung:

Aus kulturhistorischer Sicht ist das Plangebiet von höherer Bedeutung.

4.7.2 Öffentliche Grünflächen

Seit der schrittweisen Umwandlung der Konversionsfläche Mark-Twain-Village (MTV) bekommt die Öffentlichkeit wieder Zugang zu den vormals militärisch genutzten Flächen. Begonnen hat es mit der Öffnung von MTV-Südost. Mittel- bis langfristig soll auch MTV-Nord geöffnet werden. Gleiches gilt für das hier vorliegende Plangebiet Campbell Barracks.

Vorbelastung:

Vorbelastungen bestehen durch die Vornutzungen der amerikanischen Streitkräfte und die unterlassene Pflege seit der Aufgabe der Liegenschaft.

Bewertung:

Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen besitzen durch ihren zum Teil älteren Baumbestand ein hohes Potenzial für die städtische Erholungsfunktion und das Stadtbild.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt.

Wirkfaktor 	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf 							
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt; Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, gegebenenfalls Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (vor allem Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturengleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

5 Alternativenprüfung

5.1 Status-Quo-Prognose (Nullvariante)

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

- Mensch

Die vorhandene Belastungssituation mit erhöhten Lärmwerten entlang der Römerstraße bleibt unverändert bestehen.

Zielvorstellung: Reduzierung der Emissionen

- Tiere und Pflanzen

Ohne Baumpflegemaßnahmen wird die Lebensraumqualität im Plangebiet mittelfristig zurückgehen, da die Bäume aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht sukzessive gefällt werden müssen. Gebäudeleerstand und Sukzession innerhalb der durch die Umzäunung relativ ungestörten Freiflächen lassen eine gewisse Zunahme der Artenvielfalt typischer Kulturfolger städtischer Lebensräume und Brachflächen erwarten, die aber natürlich um den Preis erheblicher städtebaulicher und sicherheitsbezogener Missstände erfolgt.

Zielvorstellung: Erhalt des Baumbestandes und der Freiflächen als Rückzugsort für gefährdete Arten im urbanen Raum.

- Boden

Die vorhandenen Bodenstrukturen bleiben bestehen.

Zielvorstellung: Reduzierung des Versiegelungsgrades. Reaktivierung der Bodenfunktionen.

- Wasser

Niederschlagswasserbehandlung hat bislang nicht stattgefunden, maximal eine Retention durch o.g. Staukanäle.

Zielvorstellung: Reduzierung des Versiegelungsgrades. Erhöhung der Verdunstungs- und Versickerungsrate. Reaktivierung der Bodenfunktionen.

- Klima und Luft

Die kleinklimatische Ausgleichsfunktion der Fläche bleibt erhalten. Der vorhandene hohe Versiegelungsgrad beeinflusst weiterhin das Kleinklima.

Zielvorstellung: Erhöhung des Grünanteils bei gleichzeitiger Reduzierung der Flächenbefestigungen.

- Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Ohne einen Bebauungsplan wird eine Weiter- beziehungsweise Umnutzung erheblich erschwert und Leerstand mit nicht oder nur unzureichender Instandhaltung gefördert. Das bestehende Siedlungsbild wird sich mit fortschreitender Sukzession verändern und Zusehens bei unterbleibender Pflege verwildern. Schäden an den Gebäuden durch Vandalismus könnten eintreten.

Zielvorstellung: Extensive Pflege der bestehenden Freiflächen und Bäume. Öffnung des Geländes für die Bevölkerung zur Erholungsnutzung.

- Wechselwirkungen

Nachdem die bestehende Situation für die einzelnen Landschaftspotenziale im Wesentlichen unverändert bleibt, sind hinsichtlich der Wechselwirkungen keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zielvorstellung: Erhalt und Instandsetzung der kulturhistorischen Objekte.

Allgemein wird sich der bestehende Siedlungsdruck auf Flächen außerhalb der Konversionsfläche niederschlagen. Aller Voraussicht nach werden dafür im Außenbereich liegende Flächen in Anspruch genommen werden müssen, deren Auswirkungen auf Schutzgüter größer sein werden als bei dieser bereits überformten Fläche.

5.2 Alternativen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Konversionsfläche mitten in der Südstadt von Heidelberg. Durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte und der damit einhergehenden Nutzungsaufgabe des rund 44 ha großen Gesamtgeländes „Mark-Twain-Village/Campbell Barracks“ steht die Stadt Heidelberg vor der Herausforderung diese Fläche einer neuen Nutzung zu überführen und diese zu entwickeln.

Bei dem Plangebiet besteht die Möglichkeit, dass bestehende Gebäude, Freiflächen und Infrastruktur nachgenutzt werden können. Die Fläche ist darüber hinaus in den vorhandenen Siedlungsraum eingebunden. Durch eine Öffnung kann das Plangebiet in den bestehenden Stadtteil Südstadt integriert werden.

Örtlich anderweitige Möglichkeiten für die Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher nicht gegeben.

Insofern wurden im Zuge der Planaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine weiteren Alternativen für die Ausweisung geprüft.

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

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- soziale und wirtschaftliche Belange,
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung beziehungsweise Aufwertung einer bereits erschlossenen und zum Teil brachliegenden Fläche.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, welche nach Rückgabe an den deutschen Grundbesitz einer sinnvollen zivilrechtlichen Nachnutzung zugeführt werden soll. Alternativen wurden daher nicht untersucht.

6 Beschreibung der Umweltauswirkung des Planungsvorhabens

Bei Durchführung der Planung wird das Plangebiet – entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes – in Teilbereichen in ein Gewerbegebiet, Mischgebiet oder Sondergebiet umgewandelt. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange sind im Gesamten mittleren Ausmaß. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter halten sich in recht engen Grenzen und werden über die vorzunehmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Folgend werden die verursachten Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter dargestellt.

6.1 Auswirkung auf das Schutzgut Boden

Durch den geplanten Bebauungsplan „Campbell Baracks“ werden bestehende Gebäude mit Baufenstern gesichert sowie neue Baufenstern zur Umstrukturierung und Ergänzung des Gebäudebestandes ausgewiesen. Des Weiteren erfolgen anlagebedingt Eingriffe in den Boden im Rahmen der Neuanlage von Wegen und Stellflächen. Der bestehende Park im Nordosten des Plangebietes bleibt erhalten.

Im Bereich von temporär durch Umbaumaßnahmen betroffenen Bereichen erfolgt so weit wie möglich nach Abschluss der Maßnahmen ein Oberbodenauftrag mit Begrünung, sodass sich die Böden regenerieren können.

Während der Bauphase findet eine temporäre Beanspruchung von Boden statt. Bei sachgerechtem Umgang mit Boden während der Bauphase, mit Oberbodenabtrag, sachgerechter Zwischenlagerung, Unterbodenlockerung und Auftrag des Oberbodens nach Abschluss der Bauarbeiten (Rekultivierung) Veränderungen des Bodengefüges möglich, jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhandener Bodenfunktionen zu erwarten, so dass auf eine detaillierte Bilanzierung der temporären Eingriffe verzichtet werden kann.

Dagegen wird für die zusätzliche Flächenversiegelung der Kompensationsbedarf anhand der in der Eingriffsregelung vorgegebenen Formel errechnet und detailliert bilanziert.

Die maximale Versiegelung durch Überbauung wird in den Mischgebieten durch eine GRZ von 60% bis 65% begrenzt. Im Gewerbegebiet ist in Teilflächen eine höhere Bebauung von bis zu 80%-85% vorgesehen. In den Sondergebieten liegt die maximal mögliche Bebauung zwischen 30% bis 45% zuzüglich der Überschreitungen für Nebenanlagen.

Insgesamt erhöht sich die Flächenversiegelung von circa 12,6 ha auf rund 12,8 ha im Bebauungsplangebiet.

Die Auswirkungen auf den Boden können durch die Wahl von wasserdurchlässigen Bodenbelägen reduziert werden. Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere werden gesondert erläutert und bilanziert.

Eingriffsbilanzierung:

Für die Planung wurde für das Schutzgut Boden ein Wert von **655.719,4 Ökopunkten** ermittelt. (vergleiche Bilanz im Anhang) Die Differenz gegenüber dem Bestandswert von 705.140 Ökopunkten kann durch die bodenverbessernden Maßnahmen im Plangebiet wie die Verwendung von extensiver Dachbegrünung, die Neupflanzung von Bäumen und die Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich des derzeitigen „Check Points“ komplett im Planungsgebiet ausgeglichen werden. In den übrigen Flächen erfolgen keine Maßnahmen zur Aufwertung

der Bodenfunktionen. Im gesamten Gebiet sind bedingt durch die Vornutzung anthropogen veränderte Böden betroffen.

Anrechenbare schutzgut übergreifende Maßnahmen

Gemäß den Festsetzungen und Bewertungen für das B-Plangebiet MTV-Nord, wird der Ausgleich für das Schutzgut Boden im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Campbell Baracks erbracht. Da ein funktionaler Ausgleich nicht im kompletten Umfang möglich ist, werden schutzgutübergreifende Maßnahmen durchgeführt.

Gegenüberstellung von Defiziten und Maßnahmen im Gebiet MTV Südstadt (MTV-Nord + Campbell)	Ökopunkte Biotope	Ökopunkte Boden
Beeinträchtigung Umweltbelang Boden in Ökopunkten Campbell Baracks		-49.420,6
Beeinträchtigung Umweltbelang Boden in Ökopunkten MTV Nord		-195.377,4
Überschuss Umweltbelang Arten/Biotope Campbell Baracks ⁸	+ 53.261,27	
Maßnahmen Umweltbelang Boden Campbell Baracks		
Extensive Dachbegrünung	+21.720	+21.720
Entsiegelung „Checkpoint“	+112.000	+74.666,7
Bilanz je Schutzgut	+ 186.981,27	-148.411,3
Gesamtbilanz (schutzgutübergreifend)		+ 38.569,97

6.2 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser

Durch die entstehende Flächenversiegelung werden die Regenwasserversickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate im Eingriffsraum reduziert. Aufgrund der Begrenzung der Versiegelung durch die festgesetzten GRZ wird auch weiterhin ausreichend Niederschlagswasser vor Ort versickern können. Im weiteren Verfahren wird ein Regenwasserentwässerungskonzept für die Südstadt erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht ergänzt.

Neben den Flächenversiegelungen wirken sich auch Bodenverdichtungen im Bereich der Stellplatz- und Fahrbahnflächen negativ auf die Infiltrationsfähigkeit aus. Als Vorbelastung sind die großflächigen Parkplätze zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Nach einer Überprüfung 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 beziehungsweise Neuanlage notwendig und in Teilen bereits auch schon erfolgt. Dadurch werden weitergehende Leckageverluste in den Boden vermieden.

Nachteilige Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Zustand sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

⁸ In der Bilanz ist die Neupflanzung von 153 Bäumen bereits berücksichtigt

6.3 Auswirkung auf das Schutzgut Klima / Luft

Durch das Vorhaben reduziert sich der Anteil an versiegelten Flächen leicht gegenüber der Bestandssituation. (Vorbehaltlich noch zu erstellender Eingriffsbilanzierung)

Es kommen somit neue Freiflächen hinzu, welche als kalt- und frischluftproduzierende Flächen einen Beitrag zum Kleinklima und zur Luftqualität leisten können.

Die Baumverluste werden im Gebiet durch Neupflanzungen kompensiert, sodass auch weiterhin schattenspende Bäume mit klimatischer Ausgleichsfunktion im Gebiet bestehen. Die geplante Durchgrünung sorgt dafür, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht das für solche Nutzungen normale und nicht zu vermeidende Maß übersteigt. Negative Auswirkungen auf Luftaustauschprozesse sind nicht zu erwarten.

Es sind keine Faktoren erkennbar, die eine besondere, beziehungsweise überdurchschnittliche Belastung gegenüber vergleichbaren Gebieten erwarten lassen.

6.4 Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen Pflanzen

Mit der Umstrukturierung und dem Neubau von Gebäuden, Wegen und Straßen kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen (bau-, anlagebedingt). Bei der Planung wird jedoch besonders auf die Integration des vorhandenen Baumbestandes wertgelegt. So ist beabsichtigt, einen Großteil des Baumbestandes zum Erhalt festzusetzen. Neupflanzungen sollen den Bestand ergänzen.

Die Gestaltung des ehemaligen Check-Pointes und des Paradeplatzes werden im Rahmen des Projektes „Grünes Band des Wissens“ festgelegt. Hier werden neue öffentliche Grün- und Freiflächen im Gebiet entstehen. In der Bilanzierung wird im Bereich der Grünflächen zunächst von einem Erhalt des Baumbestandes ausgegangen.

Es wird angenommen, dass es durch die Umstrukturierung zu einem Verlust von 139 Bäumen kommt. Von den entfallenden Bäumen sind 63 durch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung geschützt (Stammumfang $\geq 100\text{cm}$).

Die Gesamtanzahl der Bäume wird sich nach derzeitigem Planungsstand durch das Vorhaben nicht verringern. Im Gegenteil es werden mehr Bäume gepflanzt wie gefällt werden. Gemäß den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Teilbereich Campbell Barracks sollen derzeit 155 Bäume neu gepflanzt werden.

Im Plangebiet sind Biotopstrukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit für die Arten- und Biotopschutz betroffen. Wertgebende Strukturen stellen die älteren Baumbestände dar.

Eingriffsbilanzierung:

Insgesamt erhöht sich der Anteil an versiegelten Flächen leicht gegenüber dem Bestand (12,6 ha zu 12,8 ha). Der Anteil der Grünflächen erhöht sich von rund 5,4 ha auf 5,6 ha. Insbesondere in den breiteren Straßenräumen werden neue Grünstrukturen geschaffen. Des Weiteren werden extensive Dachbegrünungen festgesetzt.

Da die konkreten Flächennutzungen der nicht bebaubaren Flächenanteile gemäß GRZ zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar sind, wurden Annahmen analog zum Bebauungsplan MTV Nord getroffen. Die Annahmen können der detaillierten Bilanzierung in der Anlage entnommen werden.

Für die Planung (aktueller Planungsstand) wurde ein Wert von **668.601,27 Ökokontopunkten** ermittelt. Abzüglich des Bestandswertes von 684190 Ökopunkten ergibt sich ein auszugleichendes Defizit von 15.588,73 Ökopunkten. Den Eingriffen können folgende Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet gegenübergestellt werden (vergleiche Eingriffsbilanz im Anhang):

Maßnahme	Ökopunkte
Neupflanzung von 153 Bäumen	68.850
Extensive Dachbegrünung	21.720
Entsiegelung „Checkpoint“	112.000
Ges.	202.570
Ausgleichsbedarf Biotope Campbell Baracks	-15.588,73
Kompensationsüberschuss	186.981,3

Der Überschuss wird schutzgutübergreifend zur Kompensation des Defizites bei den Eingriffen in das Schutzgut Boden herangezogen (vergleiche 6.1). Unter dem Strich ergibt sich dennoch ein Kompensationsüberschuss im Umfang von 38.569,97 Ökopunkten, der für den Ausgleich in kommenden Baugebieten der Südstadt herangezogen werden kann.

Tiere

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten betreffen im Gebiet die Gruppen Fledermäuse, Reptilien und Vögel:

- **Vögel**

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen (Tötung, Schädigung, Störung) besonders geschützter Arten können im Geltungsbereich in erster Linie häufige und verbreitete Vogelarten betreffen. Der streng geschützte Turmfalke ist ein typischer Vertreter im Siedlungsraum. Der Turmfalke zählt als ursprünglicher Felsbewohner zu den wenigen Gewinnern der Urbanisierung. Türme, hohe Häuser und Scheunen haben ihm einen zusätzlichen Lebensraum eröffnet. Da er auch viele andere Lebensraumtypen, vor allem Waldränder, besiedeln kann, ist der Turmfalke in Deutschland und in ganz Europa relativ häufig anzutreffen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung Abs. 5 BNatSchG (Tötungstatbestand) kann durch die Begrenzung der Rodungs- und ggf. auch Abrisszeiten außerhalb der Brutzeiten vermieden werden. Des Weiteren können vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen, Kontrollen durch ökologisch versierte Fachleute auf Bruttätigkeiten an den Gebäuden vorgenommen werden. Somit kann sichergestellt werden, dass es zu keinen Gefährdungen von Individuen (Tötungstatbestand) kommt.

In Bezug auf den Verlust von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist festzustellen, dass im Hinblick auf die nicht gefährdeten, ubiquitären Arten angesichts der individuenreichen Populationen nicht von einer erheblichen Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen ist. Für die Arten der Kulturlandschaft bestehen im Plangebiet weiterhin Grünflächen mit Bäumen, sodass die ökologische Funktion der Lebensstätte zusammen mit den realisierten Neupflanzungen und Neuanlagen von Grünflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang in jedem Fall gewahrt bleibt.

Zusätzlich können an Gewerbebauten Nisthilfen für den Turmfalken installiert werden, um das Brutplatzangebot im Gebiet während der Sanierungs- und Umbauphase sicherzustellen.

Durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen zur Durchgrünung des Geltungsbereiches werden die Verluste im Geltungsbereich kompensiert. Für die festgestellten Gebäudebrüter Haussperling und Mauersegler, welche auf der Vornwarnliste geführt werden, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden. Dies betrifft gemäß Fachgutachten (BI-OPLAN 2014) folgende Gebäude: Gebäude 12, 8, 3, 18, 15, 13, 9, 7 (Mauersegler) und die Gebäude 31, 3, 16 (Haussperling). Die genannten Gebäudebrüter konnten 2017 im Gebiet bestätigt werden (L.A.U.B. 2017).

Durch die Anbringung von mehreren Mauersegler- und speziellen Haussperlingnisthilfen im nahen Umfeld der betroffenen Gebäude kann die ökologische Funktion der Brutstätten für die genannten Arten gesichert werden. Die Maßnahme muss zwingend vor Beginn der Brutperiode und Einrüstung der Gebäude umgesetzt sein. Im Rahmen der Gebäudesanierung wird empfohlen, teileingebaute Nistkästen in die Außendämmung der Gebäude zu integrieren. So könnten die Mauersegler und Haussperlinge nach Abschluss der Sanierung ihre ursprünglichen Brutstätten beziehen. Alternativ können auch Nisträume im Traufkasten integriert werden. Diese verändern nicht die Optik des Gebäudes.

- **Fledermäuse**

Gemäß den vorliegenden Ergebnissen aus den durchgeführten Untersuchungen (HEINZ 2017) werden keine Quartiere sowie essenzielle Nahrungsräume der im Gebiet vorkommenden Tiere in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan setzt weiterhin im Gebiet einen hohen Freiflächenanteil fest. Vorhandene Baumpflanzungen werden durch neue Bäume ergänzt.

Darüber hinaus kommt es zu Veränderungen der Jagdgebiete/Nahrungshabitate. Da die meisten Fledermausarten eine opportunistische und wenig ortsfixierte Jagdweise aufzeigen, sind aber in keinem Fall essenzielle Nahrungshabitate von potenziell im Umfeld ansässigen Kolonien betroffen. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht negativ beeinträchtigt wird. Die Vernetzungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

Baubedingte Störungen der Fledermäuse fallen aufgrund der Nachtaktivität nicht ins Gewicht. Sie sind zudem lediglich vorübergehender Art und auf die Bauzeit begrenzt.

Als anlagebedingte Wirkungen verbleiben ggf. Beeinträchtigungen durch die Straßenbeleuchtung. Da der Großteil aller Arten, insbesondere seltene und stark gefährdete Spezies künstliches Licht sowohl in ihren Jagdgebieten als auch auf ihren regelmäßig genutzten Flugrouten meiden, wird empfohlen, die Beleuchtung des Gebietes auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und LED-Technik als Leuchtmittel einzusetzen. Insgesamt sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Flächen im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung bereits bebaut sind und dennoch von den Arten als Flugrouten und Jagdgebiet genutzt werden.

Im Rahmen des Fachgutachtens Fledermäuse (HEINZ 2014, 2017) wird empfohlen, dass bei der Bestandsentwicklung nicht nur städtebauliche, gestalterische, soziale, energetische Aspekte eine Rolle spielen, sondern auch der Artenschutz stärker gewichtet wird.

Dies betrifft sowohl Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden als auch die Gestaltung der Grünflächen. An den Gebäuden im Plangebiet können mit geringem Aufwand folgende baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die zumindest den Zwergfledermäusen zugutekommen:

- Einbau von so genannten ‚Fledermaussteinen‘ in das Mauerwerk (gilt auch für Neubauten)

- Belassen von Öffnungen an den Unterkanten der Dachblenden und Verschalungen
- Anbringen von Fledermausbrettern an den Hauswänden
- Dehnungsfugen stellenweise offen lassen

Die Dachstühle sollen für Fledermäuse wieder (besser) zugänglich gemacht werden. Durch Anbringung von Spaltenquartiere aus sägerauen Holzbrettern können zusätzliche Hangplatzmöglichkeiten geschaffen werden. Die Dachräume müssten darüber hinaus noch etwas abgedunkelt werden (Abkleben der Dachluken).

Im Rahmen der Neugestaltung der Grün- und Freiflächen sollen durch folgende Maßnahmen insektenreiche Jagdgebiete geschaffen und/oder erhalten werden:

- weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
- Realisierung umfangreicher Neupflanzungen
- Verwendung heimischer Baumarten, Sträucher und Stauden bei Neupflanzungen
- naturnahe Gestaltung der Grünanlagen und Grünstreifen
- Erhalt oder Schaffung von vernetzende lineare Elemente wie Hecken, Gehölz- und Einzelbaumreihen

Die empfohlenen baulichen Maßnahmen werden teilweise als Festsetzungen (Neupflanzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die anderen Maßnahmen setzen eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Bauherren voraus und werden nach Möglichkeit in die Baugenehmigungen als Hinweise aufgenommen.

• **Reptilien**

Am nordwestlichen Grenzbereich des Plangebietes und im südwestlichen Randbereich wurden streng geschützte Reptilien nachgewiesen (BIOPLAN 2014). Der Hauptlebensraum der Population liegt außerhalb des Plangebietes westlich im angrenzenden Gleiskörperbereich. Ergänzende Erfassungen im Jahr 2017 konnten dies bestätigen (L.A.U.B. 2017).

Die dicht bewachsenen Strukturen im Plangebiet sind eher suboptimal für die Reptilien. Überwinterungshabitate sind ebenfalls nur bedingt vorhanden. Über den westlich angrenzenden Radweg und die Straße (Im Bosseldorn) gelangen vereinzelt Individuen in das Plangebiet. Die großen versiegelten Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden zur Thermoregulation genutzt. Saumstreifen dienen als Nahrungshabitat. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach 44 BNatSchG (Nr. 1 – 3) sind Abbrucharbeiten nur im Aktivitätszeitraum der Reptilien durchzuführen (Mai bis September). Essentielle Lebensraumstrukturen werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beansprucht.

6.5 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes sind durch die geplante Umstrukturierung des Gebietes nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung entsteht ein neuer Stadtteil mit unterschiedlichen Nutzungen wie Gewerbe, Bildung, Büronutzungen, Wohnen, Dienstleistungen, soziale, öffentliche und kulturelle Infrastrukturangeboten.

Entlang der Römerstraße wird sich das Ortsbild durch den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude nicht wesentlich verändern. Hier werden die Gebäude zukünftig durch eine private Hochschule und Polizei genutzt. Grundsätzlich soll der Autoverkehr im gesamten Quartier möglichst gering gehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden.

In dem parallel zur Römerstraße verlaufenden Entwicklungsband soll eine neue in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße für den westlichen Teil der Campbell

Barracks eingerichtet werden. Sie soll an die John-Zenger-Straße im Norden und im weiteren Verlauf an die Rheinstraße mit den Wohngebieten der Mark-Twain-Village sowie zukünftig an die Sickingenstraße im Süden anbinden. Gestalterisch soll diese Haupterschließungsstraße eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und die Seitenräume für Fußgänger und Radfahrer großzügig dimensioniert werden. Angebunden wird hier der neu zu gestaltende Reitplatz vor der Kultureinrichtung des Karlstorbahnhofes.

Im Plangebiet sind mit dem Paradeplatz sowie dem Park an der Kommandantur zwei große zusammenhängende Frei- beziehungsweise Grünflächen vorhanden. Der ehemalige Check-Point soll konzeptionell dem Park im Nordosten zugeschlagen und in diesen integriert werden. Der Paradeplatz steht mit dem Namensmonument und dem Fahnenplatz in seinen jetzigen Außenmaßen denkmalrechtlich unter Schutz. Er soll als öffentliche Freifläche mit einem urbanen Charakter entwickelt werden. Zwischen dem Park an der Kommandantur und dem Paradeplatz soll eine freiräumliche Verbindung hergestellt werden. Die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild für den Abbau der Abzäunungen und sonstigen Sicherungen entfallen.

Sowohl der Park an der Kommandantur als auch der Paradeplatz sollen planungsrechtlich in ihrer Funktion als Grün- beziehungsweise Freifläche gesichert werden.

Die hohe Anzahl an ortsbildprägenden Einzelbäumen soll weitestgehend in die Planungskonzeption integriert werden.

Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung bestehen während der Bauphase. Da das Gebiet bisher nur eine eingeschränkte Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweist und sich der Konflikt nur auf die Bauphase bezieht, ist die Beeinträchtigung als gering einzustufen. Die Planungen sehen zahlreiche private und öffentliche Grün- sowie Freiflächen für die umliegende Wohnbevölkerung vor.

6.6 Auswirkung auf das Schutzgut Mensch / Erholung

Als (umweltbedingte) Auswirkungen auf den Menschen sind in erster Linie gesundheitliche Beeinträchtigungen zu verstehen. Zu nennen sind hier insbesondere Lärm und Schadstoffimmissionen durch den Verkehr.

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde das Büro WSW & Partner GmbH im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Bewertung möglicher Schallschutzmaßnahmen beauftragt. Aufbauend auf diesem Gutachten wurde zu den Campbell Barracks eine gesonderte Betrachtung des Gebietes erstellt.

Für das Plangebiet „Campbell Barracks“ sind die Geräuschemissionen der vorhandenen und geplanten Straßen, der Schienenstrecke sowie das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ als untersuchungsrelevant einzustufen. Von den geplanten eingeschränkten Gewerbegebieten und Sondergebieten sowie dem geplanten Parkhaus im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe4 gehen zukünftig Geräuscheinwirkungen aus. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau öffentlicher Straßen geschaffen, deren schalltechnischen Auswirkungen zu untersuchen und zu beurteilen sind. Mit untersucht wird der Anschluss des Entwicklungsbandes an die Sickingenstraße. Durch die Entwicklung der gesamten Konversionsfläche entstehen zusätzliche Verkehre, deren Verteilung und schalltechnische Auswirkungen im Straßennetz untersucht werden.

Verkehrslärm im Plangebiet

Am Tag stellt die Römerstraße die Hauptlärmquelle dar. An den Gebäuden entlang der Römerstraße werden die höchsten Beurteilungspegel ermittelt. Diese liegen an den der Römerstraße zugewandten Fassaden zwischen 65 und knapp 70 dB(A). An den lärmabgewandten Gebäudeseiten stellen sich Beurteilungspegel unter 60 dB(A) ein, überwiegend wird der Orientierungswert für Mischgebiete einhalten. An den weiter entfernt gelegenen Gebäuden in den Sondergebieten Hochschule und Polizei werden die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten. Bei einer vorgesehenen Geschwindigkeit von 30 km/h auf den Planstraßen wird in den Mischgebieten am Tag der maßgebliche Orientierungswert eingehalten. In den eingeschränkten Gewerbegebieten wird der maßgebliche Orientierungswert eingehalten. Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der ehemaligen Kommandantur sind die Geräuscheinwirkungen als hoch zu bewerten, insbesondere in der Nähe der Römerstraße ist die Aufenthaltsqualität aus schalltechnischer Sicht als gering einzustufen. Am Gebäude der Kommandantur werden Beurteilungspegel von bis 70 dB(A) ermittelt. Auf der öffentlichen Grünfläche Paradeplatz wird eine gute schalltechnische Qualität erreicht.

In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation kritischer dar, da neben der Römerstraße die Schienenstrecke als pegelbestimmende Schallquelle hinzutritt. Da in den eingeschränkten Gewerbegebieten westlich des Entwicklungsbandes Wohnnutzungen unzulässig sind, sind die hier ermittelten hohen Pegel jedoch nicht beurteilungsrelevant. Gleiches gilt für die ehemalige Kommandantur. Im weiteren südlichen Verlauf der Römerstraßen treten Beurteilungspegel zwischen 56 dB(A) und 59 dB(A) an den schutzwürdigen Nutzungen auf. Sowohl der für die Beurteilung des Sondergebietes Hochschule herangezogene Orientierungswert von 50 dB(A) als auch der für das Sondergebiet Polizei maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) werden überschritten. Da im Sondergebiet Polizei eine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist, ist die ermittelte Geräuschbelastung nicht beurteilungsrelevant. In den geplanten Mischgebieten am Entwicklungsband liegen die Pegel zwischen 56 dB(A) an besonders exponierten Fassaden und 47 dB(A) an geschützten Fassaden. Der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) wird überwiegend überschritten. Auf den öffentlichen Grünflächen ist in der Nacht keine besondere Schutzwürdigkeit gegeben.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte insbesondere in der Nacht wird hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich. Es werden verschiedene Schallschutzmaßnahmen überprüft und bewertet:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen und differenzierte Baugebietsausweisungen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, finden sie bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts auf Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da zum einen nächstgelegenen zu den maßgeblichen Schallquellen eine bestandsorientierte Entwicklung vorgesehen ist und zum anderen die maßgeblichen Schallquellen insbesondere in der Nacht von verschiedenen Richtungen einwirken und somit die vorhandenen Flächentiefe nicht ausreichend ist. Im Plangebiet ist eine Nutzungsgliederung in der Art vorgesehen, dass die schutzwürdigen Nutzungen mit dem höchsten Schutzanspruch eines Mischgebietes in den inneren Bereichen mit den geringsten Geräuscheinwirkungen vorgesehen werden. Somit wird dem Gedanken einer Nutzungsgliederung Rechnung getragen.

Im Rahmen des Planungsprozesses für das Gesamtareal „Mark-Twain-Village/Campbell Barracks“ wurde die grundsätzliche Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen untersucht und beurteilt. Auf die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Römerstraße wurde verzichtet, um die Trennwirkung nicht zu verstärken und Schallschutzwände mit Höhen von 2 m nur eine geringe Wirksamkeit aufweisen. Am Tag werden die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese umfassen die Vorgabe von Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude sowie den Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, zum Beispiel Schlaf- und Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten. Dabei ergeben sich aufgrund der in der Nacht deutlich kritischeren, schalltechnischen Situation für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden, höhere Anforderungen als für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in Kapitel 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016, die derzeit noch nicht baurechtlich eingeführt ist. Sie führt für Tag genutzte schutzbedürftige Räume zu keinen anderen maßgeblichen Außenlärmpegeln beziehungsweise zu keinen anderen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen als dies bei Anwendung der zwar noch baurechtlich eingeführten, aber bereits zurückgezogenen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989. Für die Räume mit Nachtschlaf ergeben sich sogar höhere Anforderungen. Daher wird auf die aktuelle Fassung der DIN 4109 Bezug genommen.

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

Zunahme des Verkehrslärms

An den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind Zunahmen des Verkehrslärms zwischen 0 dB und 1,9 dB zu erwarten. Die Zunahmen sind in Anlehnung an das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung als nicht wesentlich einzustufen. Im Kreuzungsbereich Römerstraße/Sickingenstraße werden schutzwürdige Nutzungen ermittelt, die bereits im Nullfall von Geräuschimmissionen betroffen sind, die am Tag über 70 dB(A) und in der Nacht über 60 dB(A) liegen. Durch die Zunahme des Verkehrs kommt es zu geringen Zunahmen bis 1 dB, die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsmengen liegen. Die hohen Geräuscheinwirkungen in diesem Bereich sind nicht ursächlich mit der geplanten Entwicklung der Konversionsflächen verknüpft. Eine Lösung ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu diskutieren. Die zu erwartenden Zunahmen sind als geringfügig und zumutbar einzustufen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Neubau der öffentlichen Straßen im Plangebiet

Im Plangebiet werden öffentliche Straßen neu gebaut. Untersucht wurden der Anschluss des Entwicklungsbandes an die Sickingenstraße, den 2. Anschluss des Plangebietes an die Sickingenstraße, die Emil-Gumbel-Straße sowie die Anbindungen an die Straße „Im Bosseldorn“. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden

an allen bestehenden schutzwürdigen Nutzungen deutlich unterschritten. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Gewerbelärm auf geplante und vorhandene schutzwürdige Nutzungen

Auf das Plangebiet wirken die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich „Im Bosseldorn“ ein. Zum anderen gehen von den geplanten eingeschränkten Gewerbegebieten und Sondergebieten zukünftig Geräuscheinwirkungen aus, deren Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplans vom Grundsatz her zu untersuchen und zu beurteilen sind.

In Zuordnung zu dem vorhandenen Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ weist der Bebauungsplan „Campbell Barracks“ eingeschränkte Gewerbegebiete aus, so dass auf städtebaulicher Ebene davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Nutzungen „Im Bosseldorn“ mit den zukünftig zulässigen ebenfalls in einem eingeschränkten Gewerbegebiet gelegenen Nutzungen verträglich ist. Zukünftig ansiedlungswillige Betriebe und Nutzungen haben auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen, dass sie verträglich sind.

Da im Plangebiet selbst und auch in seiner Umgebung Flächen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und unterschiedlichem Emissionsverhalten vorhanden beziehungsweise geplant sind und unterschiedliche Einwirkungsbereiche aufweisen, wurde die Erarbeitung einer Geräuschkontingentierung und die Festsetzung flächenbezogener Emissionskontingente für die im Plangebiet vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebiete und die Sondergebiete als nicht zielführend eingestuft. Durch die vorgesehene Nutzungsgliederung mit Sondergebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten wird städtebaulich verträgliche Gliederung erreicht. Eine detaillierte schalltechnische Überprüfung erfolgt auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Die dort anzuwendenden schalltechnischen Beurteilungsvorschriften enthalten Regelungen zum Umgang mit der Gesamtbelastung stellen bei ihrer Anwendung eine schalltechnisch verträgliche Entwicklung sicher.

Parkhaus, Polizei und Karlstorbahnhof

Für Teilbereiche im Plangebiet „Campbell Barracks“ liegen konkrete Nutzungsanfragen vor, nach deren Sichtung und Bewertung aus schalltechnischer Sicht die Notwendigkeit gesehen wurde, bereits frühzeitig auf Ebene des Bebauungsplans zu klären, ob die entsprechenden Nutzungen vom Grundsatz her beziehungsweise unter welchen Rahmenbedingungen sie an dieser Stelle möglich sind. Es werden Hinweise für erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan und auch für die teilweise parallel laufenden Objektplanungen gegeben.

Aus schalltechnischer Sicht sind die folgenden Nutzungen mit den Schnittstellen als kritisch zu bewerten:

- SO Polizei / südlich angrenzendes vorhandenes reines Wohngebiet
- Parkhaus an der Nina-Simone Straße / nördlich vorgesehene allgemeines Wohngebiet, östlich geplante Mischgebiete und westlich vorhandenes Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“
- Karlstorbahnhof auf einer Teilfläche im GEE1.1 / östlich geplante Mischgebiete und westlich vorhandenes Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“

Eine detaillierte Überprüfung ist aufgrund des dann vorhandenen Kenntnisstandes erst auf Ebene des Bauantrags möglich. In den Untersuchungen wurden die Stellplätze und die damit

verbundenen Fahrzeugbewegungen sowie der Aufenthalt von Besuchern im Freien berücksichtigt. Eine Modellierung der Schallabstrahlung aus den Gebäuden wurde mit Ausnahme des Parkhauses nicht durchgeführt.

Karlstorbahnhof und Parkhaus

Aufgrund des räumlichen und betrieblichen Zusammenhangs wurden der Karlstorbahnhof und das Parkhaus gemeinsam untersucht und beurteilt. Auf Basis der vom Betreiber bereitgestellten Angaben wurde ein beispielhaftes Nutzungsmodell erarbeitet und die maßgeblichen Schallemissionen ermittelt. Im Zusammenhang mit dem Betrieb des Karlstorbahnhofs wurden als maßgebliche Schallquellen der Aufenthalt von Personen im Freien vor und nach einer Veranstaltung, die Parkvorgänge auf den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen mit der Annahme einer Unterbringung in dem nördlich gelegenen Parkhaus, sowie Be- und Entladevorgänge im Bereich der Andienungszone berücksichtigt. Für die schalltechnische Beurteilung stellt die lauteste Nachtstunde die kritische Beurteilungszeit dar. Es wurde davon ausgegangen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der lautesten Nachtstunde keine weiteren Anlagen/Nutzungen einwirken und die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Karlstorbahnhofs ausgeschöpft werden können.

Am Tag werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde führt der Aufenthalt der Besucher auf dem Platz vor dem Karlstorbahnhof und auf den Freiflächen auf dem Nachhauseweg dazu, dass in dem geplanten MI 1.2 und MI 1.3 der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) um knapp 2 dB überschritten wird. Die Abfahrt der Pkw führt in Überlagerung mit den Besuchern im Bereich des MI 1.1 zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von knapp 1 dB.

Die Berechnungen zur Nutzung des Parkhauses zeigen, dass bei einer entsprechenden Nutzung in der lautesten Nachtstunde die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung deutlich überschritten werden und das Dach und die Fassaden des Parkhauses geschlossen auszuführen ist. Gegebenenfalls kann eine detaillierte Überprüfung auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zeigen, dass Teilflächen an der Süd- und/oder Westfassade offen ausgeführt werden können. Unter Berücksichtigung der Schließung der Fassaden des Parkhauses wird in dem nördlich des Parkhauses vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet sowie in dem allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village Nord“ der maßgebliche Immissionsrichtwert unterschritten. An dem im Gewerbegebiet Bosseldorn gelegenen Wohnhaus westlich des geplanten Parkhauses wird der maßgebliche Immissionsrichtwert deutlich unterschritten. An dem geplanten allgemeinen Wohngebiet im Bereich des Sickingenplatzes wird der maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten.

An den im Bereich der Andienungszone vorhandenen Wohnnutzungen im Gewerbegebiet Bosseldorn wird aufgrund der Beladevorgänge des Lkws und des Kleintransporters der maßgebliche Immissionsrichtwert um bis zu 5 dB überschritten.

An diesen Nutzungen im Gewerbegebiet Bosseldorn sind in der lautesten Nachtstunde auch Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten. An den übrigen schutzwürdigen Nutzungen wird das Spitzenpegelkriterium eingehalten.

Die verhaltensbezogenen Schallquellen, die durch die Kommunikationsgeräusche der Besucher des Karlstorbahnhofs bestimmt sind, unterliegen einer großen Schwankungsbreite. Die

vorgelegten Berechnungsergebnisse können die Situation sowohl über- als auch unterschätzen. Sofern sich die Besucher nur mit normaler Stimme unterhalten, könnten am kritischen Immissionsort der Immissionsrichtwert gerade so eingehalten werden. Neben einer optimierten Besucherführung stehen keine Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung, um eine Minderung zu erreichen und sicherzustellen.

Folgende Maßnahmen sind zum jetzigen Planungsstand zu empfehlen:

- Geschlossene Ausführung der Fassaden des Parkhauses
- Schalltechnische optimierte Ausführung der Andienungszone des Karlstorbahnhofes durch Schleusen oder Schallschutzwand entlang der Andienungszone.
- Eine optimierte Besucherführung zu den Stellplätzen: Lenkung der Besucher auf die Straße „Im Bosseldorn und von dort Zugang zum Parkhaus oder Lenkung der Besucher durch die nördlichen Stallungen.
- Optimierung der Schallabstrahlung aus dem Gebäude und der raumlufttechnischen Anlagen, so dass sie an den kritischen Immissionsorten keinen relevanten Beitrag leisten beziehungsweise sie so ausgeführt werden, dass in der Summe der Immissionsrichtwert eingehalten wird.
- Anschluss des Parkhauses an die Straße Im Bosseldorn, um ein Teil des Verkehrs hierüber abzuleiten.
- Der Betrieb des Karlstorbahnhofes kann die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ausschöpfen. An den maßgeblichen Immissionsorten wirken in der lautesten Nachtstunde keine weiteren gewerblichen Schallquellen in relevantem Umfang ein.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen kann auch in der lautesten Nachtstunde eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht werden beziehungsweise werden diese nur noch geringfügig in zumutbarem Maße (<1 dB) überschritten. Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass der Betrieb des Karlstorbahnhofes im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 unter Berücksichtigung erheblicher Schallschutzmaßnahmen baulicher, technischer und/oder organisatorischer Art möglich ist und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden können. Eine Schließung der Fassaden des Parkhauses ist unabhängig von den zur Realisierung kommenden Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten erforderlich.

Sondergebiet Polizei

Auf Basis der vom zukünftigen Nutzer bereitgestellten Angaben wurde ein beispielhaftes Nutzungsmodell erarbeitet und die maßgeblichen Schallemissionen ermittelt. Die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen sowie die damit verbundenen Parkvorgänge stellen die Hauptlärmquelle in Zusammenhang mit dem Betrieb der Verkehrspolizei und der Kriminaldirektion dar. Geräuschintensive Vorgänge innerhalb von Gebäuden können durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile der Gebäude so gemindert werden, dass eine schalltechnische Verträglichkeit erreicht werden kann. Für die schalltechnische Beurteilung stellt die lauteste Nachtstunde die kritische Beurteilungszeit dar. Es wurde davon ausgegangen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine weiteren Anlagen/Nutzungen einwirken, die gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen sind und die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft werden können.

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan zeigt, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an dem südlich vorhandenen reinen Wohngebiet möglich ist, wenn

- das Einsatzhorn erst auf den öffentlichen Straßen nach Erfordernis eingeschaltet wird,

- die Fahrzeuge in der Nacht (durch ein Gebäude) abgeschirmt, geparkt werden,
- eine aktive Schallschutzmaßnahme im Bereich der Grundstücksgrenze zu dem reinen Wohngebiet errichtet wird (zum Beispiel 37 m lang und 2,5 m hoch) und/oder
- organisatorische Maßnahmen ergriffen werden und ein Teil der Zu- und Abfahrten in der lautesten Nachtstunde auf andere Anschlüsse ans öffentliche Straßennetz verlagert werden. Eine möglicherweise noch erforderlich aktive Schallschutzmaßnahme kann entsprechend angepasst werden.

Durch die beschleunigte Abfahrt von Fahrzeugen können Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums in der lautesten Nachtstunde an den schutzwürdigen Nutzungen in dem reinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden. Die zu erwartenden Spitzenpegel unterschreiten jedoch die in Mischgebieten zulässigen Spitzenpegel. Da auch in Mischgebieten allgemein zulässig gewohnt wird und die vorgesehene Nutzung im öffentlichen Interesse steht, werden die Spitzenpegel als zumutbar eingestuft.

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass die Unterbringung der Verkehrspolizei und der Kriminaldirektion in dem Sondergebiet Polizei unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen baulicher und/oder organisatorischer Art möglich ist und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden können beziehungsweise keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Der abschließende Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit erfolgt auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die dann vorliegende detaillierte Objektplanung.

6.7 Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die denkmalgeschützten Gebäude im Gebiet werden gesichert und einer neuen Nutzung zugeführt. Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind mit der Planung nicht verbunden. Auf das Vorhandensein der römischen Feldstraße unterhalb der Römerstraße wird hingewiesen.

6.8 Weitere Belange des Umweltschutzes

6.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall / Abwasser)

Vorrangiges Ziel der Abfallwirtschaft in Heidelberg ist die Abfallvermeidung und eine umweltverträgliche und hochwertige Wiederverwertung der Wertstoffe. Gemäß der städtischen Satzung müssen Abfälle getrennt gesammelt und entsorgt werden. Abfälle von Gewerbebetrieben unterliegen der Gewerbeabfallverordnung, die den Betrieb zu einer größtmöglichen getrennten Erfassung der Abfälle verpflichtet. Es stehen fünf Recyclinghöfe zur Anlieferung von vielen Wertstoffen zur Verfügung. Schadstoffe von Privathaushalten nehmen zwei Recyclinghöfe an. Nicht mehr benötigte oder unbenutzte Gegenstände können im Internet über den Tausch- und Verschenkenmarkt der Stadt Heidelberg eingestellt werden.

An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg einzuhalten. Der Abwasserkanal wird an die öffentliche Kläranlage des zuständigen Abwasserzweckverbandes Heidelberg angeschlossen.

6.8.2 Energie

Durch die geplante bauliche Verdichtung und Nutzung des Gebiets ist ein erhöhter Energieverbrauch und damit eine erhöhte CO₂-Emission zu erwarten.

Durch die Vorgaben des Energiekonzepts-Konversion 2016 (Passivhausstandard, Solarenergienutzung, und Bestandssanierung) können die Ziele der Heidelberger Energiekonzeption und des Masterplans 100 % Klimaschutz gewährleistet werden.

Zudem sind die Vorgaben der Heidelberger Fernwärmesatzung einzuhalten.

Die Stadt Heidelberg stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen. Für Bestandsgebäude ist ein Sanierungskonzept für den Zeitraum bis 2050 zu erstellen mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

7 Umweltfachliche/ Landespflegerische Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind "in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen".

Zielvorstellungen, **aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege** im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des Status quo) angestrebt werden sollten, stellen eine idealisierte Entwicklung dar, die eine Verbesserung des vor dem Eingriff vorgefundenen Plangebietes aus ökologischer Sicht zur Folge hätte.

Die im Kapitel 5.1 genannten konkreten Ziele, die sich überwiegend auf die derzeitige Nutzung des Gebietes und die Minderung der dadurch erfolgten Beeinträchtigungen beziehen sind bei der Realisierung der Bebauungsplanung nicht mehr gültig.

Manche Ziele, wie der weitest gehende Erhalt des Baumbestandes, der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude, die Pflege von Grünflächen, Anreicherung des Gebietes mit klimatisch günstig wirkenden Gehölzstrukturen können durch den Bebauungsplan hingegen gesichert werden, wenngleich infolge der angestrebten sonstigen städtebaulichen Ziele nur in einem eingeschränkten Maß.

Darüber hinaus werden aber Zielvorstellungen formuliert, deren Erfüllung durch die vorliegende Planung dauerhaft ausgeschlossen wird (so vor allem Vermeidung von Verdichtung und Versiegelung; Erhalt des Plangebietes als Rückzugshabitat für Tiere etc.).

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung gingen aber diese Zielvorstellungen beziehungsweise die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor. Verschiedene Gründe waren ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, so vor allem die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung beziehungsweise Höher-Gewichtung folgender Belange:

- 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn und Arbeitsbevölkerung,*
- 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*

3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, (...),*
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*
11. *die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" (hier die zivile Nachnutzung einer Konversionsfläche).*

Die in § 1a des Baugesetzbuches aufgeführten Vorschriften zum Umweltschutz, u.a. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz), werden in der Abwägung berücksichtigt und verbindlich in die Bauleitplanung integriert.

Im Plangebiet waren es vorwiegend die genannten städtebaulichen beziehungsweise siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- beziehungsweise Umweltschutzes eingeräumt wurde.

Für eine geordnete Nachnutzung der Konversionsfläche in der Südstadt müssen daher Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht des Natur- beziehungsweise Umweltschutzes nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und / oder das Landschaftsbild erfolgt.

Gemäß dem vorliegenden Umweltbericht kann bei Realisierung der festgesetzten und nachfolgend aufgeführten Maßnahmen der durch den Bebauungsplan „Campbell Barracks“ ermöglichter Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes angesehen werden.

8 Maßnahmen

Die Neustrukturierung des Gebietes führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft/Ortsbild. Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich nach der durch die Planung hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts-/Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind im Plangebiet zu beachten (ohne Festsetzungscharakter):

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Schutz von zu erhaltenden Bäumen und wertvollen Biotopstrukturen vor bau-bedingten Beeinträchtigungen durch Maßnahmen nach DIN 18920. Die zu erhaltenden Bäume können der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden.
- V2 Baustelleneinrichtungen und –zufahrten sollen auf bereits versiegelten oder künftig versiegelten Flächen vorgesehen werden.
- V3 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen

Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, das heißt nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.

Vor Beginn sind Bäume sowie abzureißende Gebäude auf Vorkommen der oben genannten Arten zu untersuchen. Außerhalb des oben genannten Zeitraums ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im betroffenen Gehölzen beziehungsweise Bäumen brüten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt müssen zunächst die Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden. Eine Befreiung ist nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

- V4 Zügige Durchführung der Maßnahmen, so dass aufgrund temporärer Beeinträchtigungen keine dauerhaften „Vertreibungseffekte“ entstehen
- V5 Durchführung der Maßnahmen zu einem möglichst störungsarmen Zeitpunkt; außerhalb der Balz- und Brutzeiten
- V6 Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden.

Als den Bestand schützende Maßnahmen wird über das gesetzlich notwendige Maß hinaus empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Der Erhalt der historischen Gebäude zum Teil mit eingebauten Niststeinen sichert viele Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten.

Zum Schutz von Nahrungshabitaten (Vögel) ist die Beleuchtung auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß zu reduzieren.

- V7 Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Verglasungen der Fassade sind wirksame Materialien zu verwenden (Vogelschutzglas, Glasbausteine, halbtransparente Verglasungen, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder sichtbare Folien, den Glasfassaden vorgehängte Sonnenschutzsysteme beziehungsweise Rankgitterbegründung:
- V8 **Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz**
Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die Belange des Boden- und Gewässerschutzes gem. der §§ 9 - 12 BBodSchV zu beachten. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden ist wiederzuverwenden. Insbesondere im Bereich von Grünflächen und Flächen für die Niederschlagswasserversickerung sind beim Aufbringen von Bodenmaterial die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen einzuhalten und zu gewährleisten, dass das Infiltrationsvermögen der Böden durch Verdichtungen während der Bauarbeiten nicht verschlechtert wird.
Bei Abgrabungen sind Ober- und Unterboden schichtgerecht getrennt zu entnehmen, zu lagern und wieder einzubauen
- V9 Tiefgründige Bodenlockerung auf bereits verdichteten Flächen und Flächen für eine spätere Begründung
- V10 Teilweise Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsraum

Artenschutzrechtlicher Hinweis:

Des Weiteren wird empfohlen, vorhandenen Öffnungen in den Gebäuden bis zur Sanierung zu verschließen, um gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäusen keine Einflugmöglichkeiten zu bieten. Vor Beginn der Maßnahmen müssen für die betroffenen Vogelarten in räumlicher Nähe und ausreichender Zahl geeignete Brutmöglichkeiten geschaffen werden.

Hierzu sind für die Arten geeignete Nistkästen in räumlicher Nähe an benachbarten Gebäuden anzubringen oder in angrenzenden Grünflächen zu installieren.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

8.2.1 Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden wertvollen Bäume sind der Planzeichnung zu entnehmen. 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. Gemäß der Baumschutzsatzung ist folgende Pflanzqualität bei Laubbäumen zu verwenden: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen

8.2.2 Begründung 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, mit Ballen.

Obstbäume: 10 – 12 cm in einem Meter Höhe

Bestehende Laubbaumarten im Geltungsbereich können bei Neupflanzungen verwendet werden. Im Kapitel 10.2 ist eine Pflanzenliste mit weiteren Arten aufgeführt. Bei der Einreichung von Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für vorliegenden Bebauungsplan „Campbell Baracks“ wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung (LUBW 2010) erstellt.

Nach dem aktuellen Stand des Bebauungsplans werden die Eingriffe durch die Umsetzung der Planung voraussichtlich vollständig kompensiert. Eine abschließende Aussage zur Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplans ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Eine ausführliche Bilanzierung ist in der Anlage zum Umweltbericht beigefügt. Die Ergebnisse der numerischen Bilanzierung sind in den Kapiteln 6.1 und 6.4 aufgeführt. Die übrigen Schutzgüter wurden verbal-argumentativ bewertet.

10 Empfehlung für grünordnerische Festsetzungen

Es wird empfohlen, dass insbesondere süd- und westexponierte fensterlose Fassaden von Gebäuden mit Rankpflanzen zu begrünen sind. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m²

groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

Des Weiteren sind nach Möglichkeit wasserdurchlässige Bodenbeläge bei Flächenbefestigungen zu wählen

10.1 Festsetzungen

Es wird auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen in der Begrünung verwiesen.

10.2 Gehölzarten – Auswahlliste (nicht abschließend)

Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer plat. „Autumn Blaze“	Spitzahorn „A. B.“
Acer plat. „Cleveland“	Spitzahorn „Cleveland“
Acer plat. „Columnare“	Säulen-Ahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Celtis australis	Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum (nur männl.)
Ginkgo biloba „Fastigiata“	Fächerblattbaum (schmalkronig, nur männl.)
Gleditsia triacanthos inermis	Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos „Skyline“	Lederhülsenbaum „Skyline“
Juglans regia	Walnuss
Platanus x acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium „Plena“	Vogel-Kirsche (gefüllte Blüte)
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cord. „Greenspire“	Stadt-Linde
Tilia cord. „Rancho“	Kleinkronige Winter-Linde
Tilia tom. „Brabant“	Silber-Linde „Brabant“
Tilia x europaea	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus (resistente Sorten)	Ulme (resistente Sorten)

Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Amelanchier arboera „Robin Hill“	Felsenbirne
Alnus spaethii Purpur-	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus bet. „Frans Fontaine“ Säulen-	Hainbuche „Frans Fontaine“
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche

Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus profusion „Rudolph“	Zierapfel
Morus alba	weiße Maulbeere
Morus nigra	schwarze Maulbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus spec.	Birne in Arten und Sorten
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Nelken-Kirsche
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Taxus baccata	Eibe
Ulmus 'Columella'	Stadtulme
Ulmus hollandica 'Pioneer'	Stadtulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, zum Beispiel:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinose	Schlehe
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

Campsis radicans	Trompetenblume
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	
tr. „Veitchii“	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	
tr. „Engelmannii“	Wilder Wein

Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis spec.	Waldrebe in Arten und Sorten
Lonicera spec.	Geißblatt in Arten und Sorten
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein / Jungfernebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis spec.	Weinrebe in Arten und Sorten
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang: 20 - 25cm

Bei Neupflanzungen gemäß Planzeichnung „Campbell Baracks“ sonst 18-20cm

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang: 14 - 16cm

Sträucher: Höhe beim Pflanzen: 60 - 100cm

11 Zusätzliche Angaben

11.1 Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Im Umweltbericht sind die verwendeten (technische) Verfahren bei der Umweltprüfung anzugeben. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten zum Beispiel aufgrund fehlender Kenntnisse oder technischer Lücken sind zu dokumentieren.

Gutachten und Verfahren bei der Umweltprüfung

Zusätzlich veranlasste Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern sind in den jeweiligen Kapiteln benannt. Die verwendeten Verfahren und Methoden sind in den Gutachten ausführlich dargestellt.

Die vorliegenden Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf den Umweltzustand zu ermitteln und zu bewerten.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung umweltrelevanter Daten

Keine

11.2 Monitoring

Gem. § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden und Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde/Stadt.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Überwachung möglicher Auswirkungen werden vorgesehen:

- Überwachung der fachgerechten Durchführung der Ersatzpflanzungen (inklusive Entwicklungspflege) im Plangebiet.
- Überwachung der festgelegten Schutzmaßnahmen (Rodungszeitbegrenzung), Kontrolle von Höhlenbäumen/Gebäuden durch eine Umweltbaubegleitung
- Überwachung der Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüberhinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südstadt – Campbell Baracks“ soll nun der dritte Teil der insgesamt rund 44 ha großen Konversionsfläche in der Südstadt neu entwickelt werden.

Dazu wurde zunächst ein Nutzungskonzept erstellt. Dieses bildete die Grundlage für weitere Vertiefungen in dem anschließenden konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Der Masterplan wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2014 beschlossen und definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Am 14. März 2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ über die Gesamtfläche von circa 44 ha beschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wird der Bereich in Teilbebauungsplänen weiterbearbeitet, um so die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten.

Inhaltlich wurden für die Campbell Barracks die Entwicklungsaussagen des Nutzungskonzeptes im Masterplan bestätigt. Neu hinzugekommen sind im Masterplan als Ziele die aus im EUROPAN12-Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Betonung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsbandes westlich des Paradeplatzes und die Ausarbeitung des im Entwicklungsband verlaufenden Straßenraums mit Grün- und Aufenthaltsqualitäten.

Für die westlichen Flächen der Campbell Barracks wurde ein Investorenwettbewerb in Form eines wettbewerblichen Dialoges im Zeitraum Mitte 2015 bis Ende 2016 durchgeführt. Neben der Nachnutzung der Bestandsgebäude im Wettbewerbsgebiet stehen für die anderen Bestandsgebäude der Campbell Barracks sogenannte „gesetzte“ Nutzer fest, die die Gebäude und dazugehörigen privaten Freiflächen nachnutzen wollen. Es handelt sich dabei um eine private Hochschule (Gebäude 3, 7 und 8), der Kultureinrichtung Karlstorbahnhof (Gebäude 32 – ehemalige Reithalle), Unternehmen der Kreativwirtschaft (Gebäude 32 Nord und Süd – ehemalige Stallungen) sowie der Polizei (Gebäude 5, 9 und 99). Die Polizei wird die westlich des Gebäudes 99 liegende bisher unbebaute Fläche mittelfristig bebauen und so lange als Reserveflächen freihalten. Die Um- und Nachnutzungsabsichten der „gesetzten“ Nutzer sollen mit diesem Bebauungsplan abgesichert werden.

Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ aufgenommen. Dieses wird unter dem Titel „Der Andere Park“ umgesetzt. In einem Wettbewerbsverfahren soll ein Gesamtkonzept für das „Grüne Band des Wissens“ entwickelt werden, das die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park einbezieht. Der Bebauungsplan sichert die inhaltliche Umsetzung des Projektes planungsrechtlich ab.

Die Campbell Barracks sind denkmalrechtlich in ihrer Sachgesamtheit als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt. Ziel ist es, dieses in den Bebauungsplan einzuflechten und Schutzvorschriften aufzunehmen.

Der Bebauungsplan „Campbell Baracks“ umfasst eine Gesamtfläche von rund 17,6 ha.

Der Masterplan definiert für den Bereich „Mark-Twain-Village – Nord“ vorrangig die Entwicklung von Wohnraumangeboten. Darüber hinaus soll die Ansiedlung eines Nahversorgers sowie verschiedener der vorhandene Schulstandort und dazugehörige Sportanlagen östlich der Bahnlinie erhalten bleiben und die Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen, soziale, öffentliche und kulturelle Infrastrukturangeboten ermöglicht werden.

Der vorhandene **Baumbestand** wurde soweit wie möglich in die Planung integriert. Erforderliche Baumfällungen werden durch umfangreiche Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen. Insgesamt können nach gegenwärtigem Planungsstand 139 Bäume nicht erhalten werden.

Demgegenüber stehen Neupflanzungen im Umfang von mindesten 155 Bäumen (gemäß Planzeichnung und Textfestsetzungen). Von den entfallenden Bäumen sind 63 durch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung geschützt (Stammumfang $\geq 100\text{cm}$).

Gemäß der durchgeführten **Eingriffsbilanzierung** können die Eingriffe auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** im Gebiet voraussichtlich schutzgutübergreifend kompensiert werden. Durch die ehemalige intensive Nutzung des Gebietes, insbesondere im Bereich des „Check Points“ sind überwiegend artenarme Flächen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz ausgebildet.

Eingriffe in den **Boden** führen zu einer negativen Differenz zwischen den ermittelten Ökopunkten von Bestand und Planung aufgrund der höheren Flächenversiegelung im Planfall. Diese Differenz wird über bodenverbessernde Maßnahmen (zum Beispiel Dachbegrünung, Entsiegelung Check Point) im Plangebiet kompensiert. Darüber hinaus kann das Ökopunktedefizit aus dem Teilbereich „MTV-Nord“ ebenfalls im Bereich der Campbell Baracks ausgeglichen werden. Im Plangebiet sind durch die baulichen Veränderungen überwiegend anthropogen veränderte Böden betroffen.

Zu den vorhabensbezogene Erfassungen der Avifauna, Reptilien, Heuschrecken und Fledermäuse erfolgten im Jahr 2017 ergänzende Kartierungen im Plangebiet (LAUB 2017, HEINZ 2017). Das Artenspektrum der Vögel setzt sich überwiegend aus verbreiteten und für den Siedlungsraum typischen Kulturfolgern ohne Gefährdungsstatus zusammen. An den Gebäuden konnten auch **Gebäudebrüter** wie zum Beispiel Mauersegler und Haussperling nachgewiesen werden. Die Arten werden landesweit auf der Vorwarnliste geführt. Hier sind vor Beginn von Umbaumaßnahmen an den betroffenen Gebäuden Kontrollen auf Besatz und gegebenenfalls vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Schaffung von Ersatzquartieren).

Aus der Artengruppe der **Fledermäuse** wurde die Zwergfledermaus bei der Jagd im Plangebiet erfasst. Die teilweise hohen Individuenzahlen deuten auf eine Wochenstube im Umfeld des Gebietes hin. Hinweise auf Fortpflanzungsstätten im Gebiet konnten nicht erbracht werden. Darüber hinaus erfolgten Nachweise der Breitflügelfledermaus und des Kleinen Abendseglers (HEINZ 2014). Durch einen Fachgutachter (HEINZ 2017) wurde der gesamte Gebäudebestand auf Fledermausquartiere untersucht (zum Beispiel Fassadenverkleidungen, Spalten hinter Flachdachblenden, Spalten am Giebel- oder Dachrand, Rollladenkästen, Hohlräume im Zwischendach). Dazu wurden alle Gebäude von außen kontrolliert und alle Quartiermöglichkeiten systematisch erfasst.

Bei den Gebäuden 7, 28, 31, 37, 40, 58 und 3796 (vergleiche Abbildung 4) sowie der Kommandantur gibt es außen an den Gebäuden gut geeignete potenzielle Hangplätze für Fledermäuse (Einbausteine in der Fassade, unvergitterte Lüftungslöcher, Hohlräume hinter Verblendungen, Spalten hinter Schindeln und Firstziegeln, zwischen Traufkasten und Mauerwerk, Abrissfuge, Mauerlöcher, zwischen Dachrand und Dachrinne). Im Juli/August 2017 erfolgte eine weitere Nachkontrolle der genannten Gebäude. Es wurden dabei keine Hinweise auf Fledermausvorkommen festgestellt. An den übrigen 42 Gebäuden gibt es keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Das Quartierangebot ist insgesamt sehr gering. Beeinträchtigungen von Artenvorkommen im Gebiet lassen sich durch die Kontrolle von Gebäuden im Vorfeld von Baumaßnahmen und die Beschränkung von Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Frostperiode vermeiden.

Im westlichen Randbereich wurden vereinzelte Individuen der **Zauneidechse** nachgewiesen. Durch die Planung werden jedoch keine essentiellen Lebensraumstrukturen der Art beansprucht. Durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) können Konflikte minimiert werden.

Für das Plangebiet „Campbell Barracks“ sind die **Geräuschemissionen** der vorhandenen und geplanten Straßen, der Schienenstrecke sowie das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ als untersuchungsrelevant einzustufen. Von den geplanten eingeschränkten Gewerbegebieten und Sondergebieten sowie dem geplanten Parkhaus im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1.3 gehen zukünftig Geräuscheinwirkungen aus. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau öffentlicher Straßen geschaffen, deren schalltechnischen Auswirkungen ebenfalls in einer schalltechnischen Untersuchung untersucht wurden. Durch die Entwicklung der gesamten Konversionsfläche entstehen zusätzliche Verkehre, deren Verteilung und schalltechnische Auswirkungen im Straßennetz auch Bestandteil der Betrachtung waren.

Für das Plangebiet „Campbell Barracks“ sind die Geräuschemissionen der vorhandenen und geplanten Straßen, der Schienenstrecke sowie das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ als untersuchungsrelevant einzustufen. Von den geplanten eingeschränkten Gewerbegebieten und Sondergebieten sowie dem geplanten Parkhaus im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1.3 gehen zukünftig Geräuscheinwirkungen aus. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau öffentlicher Straßen geschaffen, deren schalltechnischen Auswirkungen zu untersuchen und zu beurteilen sind. Mit untersucht wird der Anschluss des Entwicklungsbandes an die Sickingenstraße. Durch die Entwicklung der gesamten Konversionsfläche entstehen zusätzliche Verkehre, deren Verteilung und schalltechnische Auswirkungen im Straßennetz untersucht werden.

Verkehrslärm im Plangebiet

Am Tag stellt die Römerstraße die Hauptlärmquelle dar. An den Gebäuden entlang der Römerstraße werden die höchsten Beurteilungspegel ermittelt. An den weiter entfernt gelegenen Gebäuden in den Sondergebieten Hochschule und Polizei werden die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten. Bei einer vorgesehenen Geschwindigkeit von 30 km/h auf den Planstraßen wird in den Mischgebieten am Tag der maßgebliche Orientierungswert eingehalten. In den eingeschränkten Gewerbegebieten wird der maßgebliche Orientierungswert eingehalten. Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der ehemaligen Kommandantur sind die Geräuscheinwirkungen als hoch zu bewerten, insbesondere in der Nähe der Römerstraße ist die Aufenthaltsqualität aus schalltechnischer Sicht als gering einzustufen. Am Gebäude der Kommandantur werden Beurteilungspegel von bis 70 dB(A) ermittelt. Auf der öffentlichen Grünfläche Paradeplatz wird eine gute schalltechnische Qualität erreicht.

In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation kritischer dar, da neben der Römerstraße die Schienenstrecke als pegelbestimmende Schallquelle hinzutritt. Da in den eingeschränkten Gewerbegebieten westlich des Entwicklungsbandes Wohnnutzungen unzulässig sind, sind die hier ermittelten hohen Pegel jedoch nicht beurteilungsrelevant. Gleiches gilt für die ehemalige Kommandantur. Im weiteren südlichen Verlauf der Römerstraßen werden der für die Beurteilung des Sondergebietes Hochschule herangezogene Orientierungswert von 50 dB(A) als auch der für das Sondergebiet Polizei maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten. Da im Sondergebiet Polizei eine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist,

ist die ermittelte Geräuschbelastung nicht beurteilungsrelevant. In den geplanten Mischgebieten am Entwicklungsband liegen die Pegel zwischen 56 dB(A) an besonders exponierten Fassaden und 47 dB(A) an geschützten Fassaden. Der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) wird überwiegend überschritten. Auf den öffentlichen Grünflächen ist in der Nacht keine besondere Schutzwürdigkeit gegeben.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte insbesondere in der Nacht wird hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

Zunahme des Verkehrslärms

An den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind Zunahmen des Verkehrslärms zwischen 0 dB und 1,9 dB zu erwarten. Die Zunahmen sind in Anlehnung an das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung als nicht wesentlich einzustufen. Im Kreuzungsbereich Römerstraße/Sickingenstraße werden schutzwürdige Nutzungen ermittelt, die bereits im Nullfall von Geräuschimmissionen betroffen sind, die am Tag über 70 dB(A) und in der Nacht über 60 dB(A) liegen. Durch die Zunahme des Verkehrs kommt es zu geringen Zunahmen bis 1 dB, die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsmengen liegen. Die hohen Geräuscheinwirkungen in diesem Bereich sind nicht ursächlich mit der geplanten Entwicklung der Konversionsflächen verknüpft. Eine Lösung ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu diskutieren. Die zu erwartenden Zunahmen sind als geringfügig und zumutbar einzustufen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Neubau der öffentlichen Straßen im Plangebiet

Im Plangebiet werden öffentliche Straßen neu gebaut. Untersucht wurden der Anschluss des Entwicklungsbandes an die Sickingenstraße, den 2. Anschluss des Plangebietes an die Sickingenstraße, die Emil-Gumbel-Straße sowie die Anbindungen an die Straße „Im Bosseldorn“. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden an allen bestehenden schutzwürdigen Nutzungen deutlich unterschritten. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Gewerbelärm auf geplante und vorhandene schutzwürdige Nutzungen

In Zuordnung zu dem vorhandenen Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ weist der Bebauungsplan „Campbell Barracks“ eingeschränkte Gewerbegebiete aus, so dass auf städtebaulicher Ebene davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Nutzungen „Im Bosseldorn“ mit den zukünftig zulässigen ebenfalls in einem eingeschränkten Gewerbegebiet gelegenen Nutzungen verträglich ist. Zukünftig ansiedlungswillige Betriebe und Nutzungen haben auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen, dass sie verträglich sind. Da im Plangebiet selbst und auch in seiner Umgebung Flächen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und unterschiedlichem Emissionsverhalten vorhanden beziehungsweise geplant sind und unterschiedliche Einwirkungsbereiche aufweisen, wurde die Erarbeitung einer Geräuschkontingentierung und die Festsetzung flächenbezogener Emissionskontingente für die im Plangebiet vorgesehenen eingeschränkten

Gewerbegebiete und die Sondergebiete als nicht zielführend eingestuft. Durch die vorgesehene Nutzungsgliederung mit Sondergebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten wird städtebaulich verträgliche Gliederung erreicht. Eine detaillierte schalltechnische Überprüfung erfolgt auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Die dort anzuwendenden schalltechnischen Beurteilungsvorschriften enthalten Regelungen zum Umgang mit der Gesamtbelastung stellen bei ihrer Anwendung eine schalltechnisch verträgliche Entwicklung sicher.

Karlstorbahnhof und Parkhaus

Am Tag werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten. In der lautesten Nachtstunde führt der Aufenthalt der Besucher auf dem Platz vor dem Karlstorbahnhof und auf den Freiflächen auf dem Nachhauseweg dazu, dass in dem geplanten MI 1.2 und MI 1.3 der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) um knapp 2 dB überschritten wird. Die Abfahrt der Pkw führt in Überlagerung mit den Besuchern im Bereich des MI 1.1 zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von knapp 1 dB.

Die Berechnungen zur Nutzung des Parkhauses zeigen, dass bei einer entsprechenden Nutzung in der lautesten Nachtstunde die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung deutlich überschritten werden und das Dach und die Fassaden des Parkhauses geschlossen auszuführen ist. Gegebenenfalls kann eine detaillierte Überprüfung auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zeigen, dass Teilflächen an der Süd- und/oder Westfassade offen ausgeführt werden können. Unter Berücksichtigung der Schließung der Fassaden des Parkhauses wird in dem nördlich des Parkhauses vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet sowie in dem allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ der maßgebliche Immissionsrichtwert unterschritten. An dem im Gewerbegebiet Bosseldorn gelegenen Wohnhaus westlich des geplanten Parkhauses wird der maßgebliche Immissionsrichtwert deutlich unterschritten. An dem geplanten allgemeinen Wohngebiet im Bereich des Sickingenplatzes wird der maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten.

An den im Bereich der Andienungszone vorhandenen Wohnnutzungen im Gewerbegebiet Bosseldorn wird aufgrund der Beladevorgänge des Lkws und des Kleintransporters der maßgebliche Immissionsrichtwert um bis zu 5 dB überschritten. An diesen Nutzungen im Gewerbegebiet Bosseldorn sind in der lautesten Nachtstunde auch Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten. An den übrigen schutzwürdigen Nutzungen wird das Spitzenpegelkriterium eingehalten.

Die verhaltensbezogenen Schallquellen, die durch die Kommunikationsgeräusche der Besucher des Karlstorbahnhofs bestimmt sind, unterliegen einer großen Schwankungsbreite. Die vorgelegten Berechnungsergebnisse können die Situation sowohl über- als auch unterschätzen. Sofern sich die Besucher nur mit normaler Stimme unterhalten, könnten am kritischen Immissionsort der Immissionsrichtwert gerade so eingehalten werden. Neben einer optimierten Besucherführung stehen keine Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung, um eine Minderung zu erreichen und sicherzustellen.

Bei Umsetzung von im Schallschutzkonzept empfohlenen Maßnahmen kann auch in der lautesten Nachtstunde eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht werden beziehungsweise werden diese nur noch geringfügig in zumutbarem Maße (<1 dB) überschritten. Das

schalltechnische Gutachten zeigt, dass der Betrieb des Karlstorbahnhofs im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 unter Berücksichtigung erheblicher Schallschutzmaßnahmen baulicher, technischer und/oder organisatorischer Art möglich ist und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden können. Eine Schließung der Fassaden des Parkhauses ist unabhängig von den zur Realisierung kommenden Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten erforderlich.

Sondergebiet Polizei

Für die schalltechnische Beurteilung stellt die lauteste Nachtstunde die kritische Beurteilungszeit dar. Es wurde davon ausgegangen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine weiteren Anlagen/Nutzungen einwirken, die gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen sind und die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft werden können. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan zeigt, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an dem südlich vorhandenen reinen Wohngebiet möglich ist, wenn die im Gutachten genannten Empfehlungen berücksichtigt werden.

Durch die beschleunigte Abfahrt von Fahrzeugen können Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums in der lautesten Nachtstunde an den schutzwürdigen Nutzungen in dem reinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden. Die zu erwartenden Spitzenpegel unterschreiten jedoch die in Mischgebieten zulässigen Spitzenpegel. Da auch in Mischgebieten allgemein zulässig gewohnt wird und die vorgesehene Nutzung im öffentlichen Interesse steht, werden die Spitzenpegel als zumutbar eingestuft.

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass die Unterbringung der Verkehrspolizei und der Kriminaldirektion in dem Sondergebiet Polizei unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen baulicher und/oder organisatorischer Art möglich ist und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden können beziehungsweise keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Der abschließende Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit erfolgt auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die dann vorliegende detaillierte Objektplanung.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die übrigen Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

13 Quellenverzeichnis

BIOPLAN (2014): Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung: Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche „Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks“ in Heidelberg

EILING (2013): EILING Ingenieure GmbH: M.T.V. - Mark Twain Village Bestandserfassung: Landschaft/Freiraum/Grünstrukturen, Biotop- und Artenschutzflächen, Verkehrsflächen einschl. Nachtrag Biotop und Artenschutzflächen Dämmerungs- und nachtaktive Vogelarten sowie Relevanz des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse

EILING (2014): EILING Ingenieure GmbH, Weitergehende Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung

Geo-NET (2015): Gutachten zur bioklimatischen Situation der Südstadt

Heinz (2014): Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche „Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks“ in Heidelberg

IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH (2014): IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht – Ermittlung des kf-Wertes (Regenwasserversickerung)

LBV-SH (2011): Landesbetrieb Straßen und Verkehr Schleswig-Holstein: Fledermäuse und Straßenbau - Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S. + Anhang.

LUBW (2005): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

RPW (2013): Bund Deutscher Architekten: Richtlinie für Planungswettbewerbe, Fassung von 31. Januar 2013

Stadt Heidelberg (2005): Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung) vom 25. Juli 1996 (Heidelberger Stadtblatt vom 26. September 1996) Baumschutzsatzung, Geändert durch: Satzung vom 27. Juli 2005 (Heidelberger Stadtblatt vom 03. August 2005)

OpenStreetMap (2017): Kartendienst OpenStreetMap Deutschland, <http://www.openstreetmap.de>

WSW & Partner GmbH (2015): WSW & PARTNER GMBH: Heidelberg - Konversion Südstadt - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Mark-Twain-Village - Nord" Stand: 5. November 2015, aktualisiert am 7. Oktober 2016

14 Rechtliche Grundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes sind:

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Landesnaturschutzgesetz (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) 23. Juni 2015 (GBl. 2015, 585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist"

Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07. August 2009 beziehungsweise 01. März 2010, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. S. 402; BS 75-50)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Bearbeitung:

L.A.U.B. – Ingenieurgesellschaft mbH

Kaiserslautern, 18.08.2017, redaktionell überarbeitet 15.11.2019

Anlage Umweltbericht (Bestand)

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
Bestand (Fläche)									
Verfugte Mauer (23.50)	360	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	360
Zierrasen (33.80)	51356	3	4	2	3,0	12,0	616272,0	4	205424
Hecke aus nicht einh. Straucharten (44.22)	995	3	4	2	3,0	12,0	11940,0	6	5970
Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)	36726	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	36726
Völlig versiegelte Straße o. Platz (60.21)	56885	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	56885
Gepflasterte Straße o. Platz (60.22)	30324	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	30324
Weg o. Platz mit wassergebundener Decke (60.23)	7923	2	2	1	1,7	6,7	52820,0	2	15846
Rabatten / Ziergehölze (60.51)	2009	3	4	2	3,0	12,0	24108,0	6	12054
SUMME	186578						705140,0		363589
Bestand (Einzelbäume)									
	Plan-Nr.	Umfang (cm)	Baumart					Grundwert	Ökopunkte
Einzelbäume auf geringerwertigen Biotopentypen (462 Stück)	1	92	Picea glauca					552	552
	2	121	Cupressocyparis leylandii					726	726
	3	70	Cupressocyparis leylandii					420	420
	4	131	Pinus nigra					786	786
	5	71	Picea omorika					426	426
	6	65	Prunus serrulata	Kanzan				390	390
	7	61	Picea abies					366	366
	8	51	Picea abies					306	306
	9	145	Prunus subhirtella					870	870
	10	70	Taxus baccata					420	420
	11	333	Populus spec.					1998	1998
	12	305	Populus nigra					1830	1830
	13	300	Populus nigra					1800	1800
	14	25	Pyrus calleryana					150	150
	15	80	Paulownia tomentosa					480	480
	16	40	Pyrus calleryana					240	240
	17	243	Populus nigra					1458	1458
	18	301	Populus nigra					1806	1806

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)					Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope		
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	(s)	Grundwert				Gesamt	Grundwert	Ökopunkte
	19	143	Acer negundo						858	858		
	20	32	Pyrus calleryana						192	192		
	21	41	Pyrus calleryana						246	246		
	22	31	Pyrus calleryana						186	186		
	23	31	Pyrus calleryana						186	186		
	24	38	Pyrus calleryana						228	228		
	25	32	Pyrus calleryana						192	192		
	26	32	Pyrus calleryana						192	192		
	27	60	Thuja occidentalis						360	360		
	28	75	Thuja occidentalis						450	450		
	29	333	Populus nigra						1998	1998		
	30	60	Thuja spec.						360	360		
	31	30	Taxus baccata						180	180		
	32	203	Populus nigra						1218	1218		
	33	72	Thuja spec.						432	432		
	34	113	Cupressocyparis leylandii						678	678		
	35	50	Thuja spec.						300	300		
	36	32	Thuja spec.						192	192		
	37	62	Thuja occidentalis						372	372		
	38	61	Thuja occidentalis						366	366		
	39	51	Thuja occidentalis						306	306		
	40	121	Cupressocyparis leylandii						726	726		
	41	253	Populus nigra						1518	1518		
	42	133	Prunus serotina						798	798		
	43	65	Carpinus betulus Fastigiata						390	390		
	44	80	Carpinus betulus Fastigiata						480	480		
	45	31	Pyrus calleryana						186	186		
	46	31	Pyrus calleryana						186	186		
	47	41	Pyrus calleryana						246	246		
	48	105	Acer saccharinum						630	630		
	49	100	Chamaecyparis lawsoniana Glauca						600	600		
	50	305	Sequoiadendron giganteum						1830	1830		
	51	252	Acer saccharinum						1512	1512		

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	(s)				Grundwert	Ökopunkte
	52	176	Tilia cordata					1056	1056	
	53	155	Acer saccharinum					930	930	
	54	176	Acer saccharinum					1056	1056	
	55	70	Betula pendula					420	420	
	56	132	Prunus spec.					792	792	
	57	330	Platanus x acerifolia					1980	1980	
	58	92	Abies nordmanniana					552	552	
	59	233	Tilia cordata					1398	1398	
	60	66	Picea pungens f.glauca					396	396	
	61	111	Picea pungens f.glauca					666	666	
	62	160	Picea pungens f.glauca					960	960	
	63	245	Aesculus hippocastanum					1470	1470	
	64	225	Aesculus hippocastanum					1350	1350	
	65	215	Aesculus hippocastanum					1290	1290	
	66	101	Taxus baccata					606	606	
	67	242	Aesculus hippocastanum					1452	1452	
	68	95	Taxus baccata					570	570	
	69	205	Quercus robur					1230	1230	
	70	302	Quercus robur					1812	1812	
	71	202	Picea abies					1212	1212	
	72	172	Corylus colurna					1032	1032	
	73	90	Prunus serrulata					540	540	
	74	262	Aesculus hippocastanum					1572	1572	
	75	177	Tilia platyphylla					1062	1062	
	76	153	Acer pseudoplatanus					918	918	
	77	171	Acer pseudoplatanus					1026	1026	
	78	205	Acer platanoides					1230	1230	
	79	105	Acer campestre					630	630	
	80	260	Populus nigra					1560	1560	
	81	140	Acer campestre					840	840	
	82	152	Acer campestre					912	912	
	83	95	Acer campestre					570	570	
	84	205	Tilia cordata					1230	1230	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)					Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope		
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	(s) Boden Ges. Bewertung	Grundwert			Gesamt	Grundwert	Ökopunkte
	85	215	Tilia cordata					1290	1290		
	86	201	Tilia cordata					1206	1206		
	87	166	Tilia cordata					996	996		
	88	300	Acer platanoides					1800	1800		
	89	255	Fraxinus excelsior					1530	1530		
	90	202	Cedrus atlantica Glauca					1212	1212		
	91	202	Aesculus hippocastanum					1212	1212		
	92	80	Picea abies					480	480		
	93	75	Taxus baccata					450	450		
	94	90	Taxus baccata					540	540		
	95	125	Taxus baccata					750	750		
	96	93	Taxus baccata					558	558		
	97	103	Taxus baccata					618	618		
	98	152	Acer pseudoplatanus					912	912		
	99	106	Aesculus hippocastanum					636	636		
	100	125	Aesculus hippocastanum					750	750		
	101	252	Quercus robur					1512	1512		
	102	112	Tilia cordata					672	672		
	103	150	Acer pseudoplatanus					900	900		
	104	122	Tilia cordata					732	732		
	105	102	Tilia cordata					612	612		
	106	102	Tilia cordata					612	612		
	109	123	Tilia cordata					738	738		
	110	110	Tilia x euchlora					660	660		
	111	105	Prunus subhirtella					630	630		
	112	83	Prunus subhirtella					498	498		
	113	110	Tilia spec.					660	660		
	116	152	Juglans regia					912	912		
	118	281	Acer saccharinum					1686	1686		
	119	102	Tsuga canadensis					612	612		
	120	132	Taxus baccata					792	792		
	121	122	Taxus baccata					732	732		
	122	215	Acer platanoides					1290	1290		

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit					Grundwert	Ökopunkte
	123	111	Prunus avium					666	666	
	124	65	Prunus cerasifera Nigra					390	390	
	125	122	Taxus baccata					732	732	
	126	113	Juglans regia					678	678	
	127	48	Tsuga canadensis Taxifolia					288	288	
	128	291	Acer saccharinum					1746	1746	
	129	220	Fraxinus excelsior					1320	1320	
	130	141	Acer campestre					846	846	
	131	81	Fraxinus excelsior					486	486	
	132	223	Castanea sativa					1338	1338	
	133	72	Tsuga canadensis					432	432	
	134	123	Tsuga canadensis Taxifolia					738	738	
	135	143	Pyrus communis					858	858	
	136	103	Pyrus communis					618	618	
	137	173	Acer platanoides					1038	1038	
	138	156	Fraxinus ornus					936	936	
	139	123	Prunus serrulata Kanzan					738	738	
	140	153	Acer campestre					918	918	
	141	133	Acer campestre					798	798	
	142	68	Acer campestre					408	408	
	143	117	Acer campestre					702	702	
	144	123	Acer campestre					738	738	
	145	73	Acer campestre					438	438	
	146	80	Acer campestre					480	480	
	147	83	Acer campestre					498	498	
	148	53	Acer campestre					318	318	
	149	117	Acer campestre					702	702	
	150	58	Acer campestre					348	348	
	151	81	Acer campestre					486	486	
	152	134	Acer campestre					804	804	
	153	298	Platanus x acerifolia					1788	1788	
	154	115	Acer campestre					690	690	
	155	95	Ilex aquifolium					570	570	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	156	155	Cupressocyparis leylandii				930	930	
	157	101	Taxus baccata				606	606	
	158	101	Taxus baccata				606	606	
	159	152	Taxus baccata				912	912	
	160	45	Crataegus monogyna				270	270	
	161	166	Robinia pseudoacacia				996	996	
	162	202	Quercus robur				1212	1212	
	163	222	Quercus robur				1332	1332	
	164	101	Taxus baccata				606	606	
	165	223	Acer saccharinum				1338	1338	
	166	51	Tilia cordata				306	306	
	171	282	Populus spec.				1692	1692	
	172	44	Tilia spec.				264	264	
	173	35	Tilia cordata				210	210	
	174	101	Tsuga canadensis				606	606	
	175	113	Prunus serrulata Kanzan				678	678	
	176	61	Prunus serrulata Kanzan				366	366	
	177	82	Prunus serrulata Kanzan				492	492	
	179	101	Prunus serrulata Kanzan				606	606	
	180	101	Prunus serrulata Kanzan				606	606	
	182	130	Taxus baccata				780	780	
	183	70	Taxus baccata				420	420	
	187	90	Taxus baccata				540	540	
	188	182	Tilia cordata				1092	1092	
	189	191	Tilia cordata				1146	1146	
	193	172	Quercus petraea				1032	1032	
	194	80	Acer campestre				480	480	
	195	141	Quercus petraea				846	846	
	196	150	Acer platanoides				900	900	
	198	201	Castanea sativa				1206	1206	
	200	120	Acer campestre				720	720	
	206	50	Acer platanoides				300	300	
	207	50	Acer platanoides				300	300	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	208	50	Acer platanoides				300	300	
	209	55	Acer platanoides				330	330	
	210	60	Acer platanoides				360	360	
	211	50	Acer platanoides				300	300	
	212	50	Acer platanoides				300	300	
	213	81	Acer platanoides Globosum				486	486	
	214	86	Acer platanoides Globosum				516	516	
	215	108	Taxus baccata				648	648	
	216	123	Taxus baccata				738	738	
	217	104	Acer platanoides Globosum				624	624	
	218	137	Taxus baccata				822	822	
	219	123	Taxus baccata				738	738	
	220	78	Thuja occidentalis				468	468	
	221	72	Picea omorika				432	432	
	222	132	Acer campestre				792	792	
	223	68	Morus nigra				408	408	
	224	173	Acer platanoides				1038	1038	
	232	86	Picea omorika				516	516	
	233	73	Picea omorika				438	438	
	242	93	Acer platanoides Globosum				558	558	
	246	68	Carpinus betulus				408	408	
	247	46	Acer campestre				276	276	
	248	91	Acer pseudoplatanus				546	546	
	249	163	Tilia x euchlora				978	978	
	250	38	Acer campestre				228	228	
	251	183	Tilia x euchlora				1098	1098	
	252	81	Taxus baccata				486	486	
	253	95	Prunus subhirtella				570	570	
	254	75	Prunus subhirtella				450	450	
	255	176	Tilia cordata				1056	1056	
	256	123	Robinia pseudoacacia Unifoliola				738	738	
	257	105	Robinia pseudoacacia Umbraculif				315	315	
	258	68	Robinia pseudoacacia Umbraculif				408	408	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. (s) Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit					Grundwert	Ökopunkte
	259	114			Robinia pseudoacacia Umbraculif			684	684	
	260	104			Robinia pseudoacacia Umbraculif			624	624	
	261	104			Robinia pseudoacacia Umbraculif			624	624	
	262	125			Robinia pseudoacacia Umbraculif			750	750	
	263	126			Robinia pseudoacacia Umbraculif			756	756	
	264	106			Robinia pseudoacacia Umbraculif			636	636	
	265	163			Acer platanoides			978	978	
	266	153			Tilia cordata			918	918	
	267	152			Tilia cordata			912	912	
	268	114			Robinia pseudoacacia Umbraculif			684	684	
	269	103			Robinia pseudoacacia Umbraculif			618	618	
	276	55			Prunus cerasifera Nigra			330	330	
	278	75			Tilia cordata			450	450	
	281	71			Prunus serrulata Kanzan			426	426	
	284	51			Prunus serrulata Kanzan			306	306	
	285	61			Prunus serrulata Kanzan			366	366	
	286	106			Aesculus hippocastanum			636	636	
	287	112			Taxus baccata			672	672	
	288	222			Tilia cordata			1332	1332	
	290	216			Tilia cordata			1296	1296	
	291	83			Robinia pseudoacacia Umbraculif			498	498	
	292	92			Robinia pseudoacacia Umbraculif			552	552	
	293	85			Robinia pseudoacacia Umbraculif			510	510	
	294	104			Aesculus hippocastanum			624	624	
	295	116			Robinia pseudoacacia Umbraculif			696	696	
	296	96			Aesculus hippocastanum			576	576	
	297	103			Robinia pseudoacacia Umbraculif			618	618	
	298	138			Robinia pseudoacacia Umbraculif			828	828	
	299	109			Aesculus hippocastanum			654	654	
	300	108			Aesculus hippocastanum			648	648	
	301	93			Aesculus hippocastanum			558	558	
	302	116			Aesculus hippocastanum			696	696	
	303	65			Prunus serrulata Kanzan			390	390	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	(s)				Grundwert	Ökopunkte
	305	105	Prunus serrulata	Kanzan				630	630	
	307	105	Aesculus hippocastanum					630	630	
	309	104	Aesculus hippocastanum					624	624	
	310	106	Aesculus hippocastanum					636	636	
	311	111	Aesculus hippocastanum					666	666	
	312	137	Aesculus hippocastanum					822	822	
	313	108	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				648	648	
	314	81	Tilia cordata					486	486	
	315	81	Corylus colurna					486	486	
	316	48	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				288	288	
	317	126	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				756	756	
	318	42	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				252	252	
	319	114	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				684	684	
	320	128	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				768	768	
	321	222	Tilia cordata					1332	1332	
	331	88	Prunus serrulata	Amanogawa				528	528	
	344	108	Robinia pseudoacacia	Tortuosa				648	648	
	345	108	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				648	648	
	346	115	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				690	690	
	347	102	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				612	612	
	348	95	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				570	570	
	349	113	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				678	678	
	350	81	Robinia pseudoacacia	Tortuosa				486	486	
	362	33	Prunus serrulata	Amanogawa				198	198	
	373	122	Tilia cordata					732	732	
	377	90	Taxus baccata					540	540	
	378	172	Quercus robur					1032	1032	
	381	62	Taxus baccata					372	372	
	382	83	Taxus baccata					498	498	
	383	87	Taxus baccata					522	522	
	384	172	Castanea sativa					1032	1032	
	385	133	Taxus baccata					798	798	
	386	140	Taxus baccata					840	840	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	387	106	Taxus baccata					636	636
	388	113	Taxus baccata					678	678
	389	163	Castanea sativa					978	978
	391	202	Quercus robur					1212	1212
	392	155	Taxus baccata					930	930
	393	251	Tilia cordata					1506	1506
	398	75	Quercus rubra					450	450
	399	82	Taxus baccata					492	492
	402	241	Quercus rubra					1446	1446
	410	49	Acer platanoides Globosum					294	294
	411	50	Acer platanoides Globosum					300	300
	412	55	Acer platanoides Globosum					330	330
	413	47	Acer platanoides Globosum					282	282
	414	222	Acer platanoides					1332	1332
	415	283	Acer saccharinum					1698	1698
	416	349	Quercus robur					2094	2094
	427	62	Acer platanoides Globosum					372	372
	428	52	Acer platanoides Globosum					312	312
	429	61	Acer platanoides Globosum					366	366
	430	47	Acer platanoides Globosum					282	282
	431	50	Acer platanoides Globosum					300	300
	432	55	Acer platanoides Globosum					330	330
	433	50	Acer platanoides Globosum					300	300
	434	35	Acer platanoides Globosum					210	210
	435	53	Acer platanoides Globosum					318	318
	436	93	Taxus baccata					558	558
	437	123	Taxus baccata					738	738
	438	83	Acer platanoides Globosum					498	498
	440	82	Acer platanoides Globosum					492	492
	441	87	Taxus baccata					522	522
	442	128	Taxus baccata					768	768
	443	131	Taxus baccata					786	786
	444	93	Picea omorika					558	558

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	(s)				Grundwert	Ökopunkte
	445	53	Carpinus betulus					318	318	
	446	86	Picea omorika					516	516	
	449	43	Populus x canadensis					258	258	
	457	108	Crataegus x lavallei					648	648	
	459	223	Acer pseudoplatanus					1338	1338	
	460	183	Acer pseudoplatanus					1098	1098	
	461	193	Tilia cordata					1158	1158	
	462	211	Pyrus communis					1266	1266	
	107	102	Acer spec.					612	612	
	108	102	Aesculus hippocastanum					612	612	
	114	50	Crataegus monogyna					300	300	
	115	102	Aesculus hippocastanum					612	612	
	117	102	Aesculus hippocastanum					612	612	
	167	70	Taxus baccata					420	420	
	168	80	Taxus baccata					480	480	
	169	65	Taxus baccata					390	390	
	170	55	Taxus baccata					330	330	
	178	122	Prunus serrulata Kanzan					732	732	
	181	111	Acer pseudoplatanus					666	666	
	184	71	Robinia pseudoacacia Umbraculif					426	426	
	185	65	Crataegus laevigata					390	390	
	186	111	Acer campestre					666	666	
	190	85	Aesculus hippocastanum					510	510	
	191	122	Aesculus hippocastanum					732	732	
	192	63	Robinia pseudoacacia Umbraculif					378	378	
	197	72	Robinia pseudoacacia Umbraculif					432	432	
	199	61	Robinia pseudoacacia Umbraculif					366	366	
	201	62	Robinia pseudoacacia Umbraculif					372	372	
	202	115	Abies nordmanniana					690	690	
	203	62	Robinia pseudoacacia Umbraculif					372	372	
	204	112	Aesculus hippocastanum					672	672	
	205	75	Aesculus hippocastanum					450	450	
	225	253	Tilia cordata					1518	1518	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)					Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope		
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	(s) Boden Ges. Bewertung	Grundwert			Gesamt	Grundwert	Ökopunkte
	226	114	Tilia cordata					684	684		
	227	48	Aesculus hippocastanum					288	288		
	228	184	Quercus robur					1104	1104		
	229	41	Acer negundo					246	246		
	230	132	Quercus robur					792	792		
	231	143	Quercus robur					858	858		
	234	122	Acer negundo					732	732		
	235	73	Acer platanoides Globosum					438	438		
	236	126	Aesculus hippocastanum					756	756		
	237	102	Taxus baccata					612	612		
	238	72	Acer campestre					432	432		
	239	103	Acer campestre					618	618		
	240	82	Acer campestre					492	492		
	241	126	Tilia cordata					756	756		
	243	62	Acer platanoides Globosum					372	372		
	244	87	Betula pendula					522	522		
	245	62	Acer platanoides Globosum					372	372		
	270	59	Aesculus hippocastanum					354	354		
	271	82	Prunus serrulata Amanogawa					492	492		
	272	128	Populus nigra Italica					768	768		
	273	163	Populus nigra					978	978		
	274	118	Populus nigra Italica					708	708		
	275	123	Populus nigra Italica					738	738		
	277	60	Aesculus hippocastanum					360	360		
	279	75	Aesculus hippocastanum					450	450		
	280	192	Castanea sativa					1152	1152		
	282	62	Prunus spec.					372	372		
	283	85	Prunus serrulata Kanzan					510	510		
	289	165	Tilia cordata					990	990		
	304	82	Prunus serrulata Kanzan					492	492		
	306	52	Prunus serrulata Kanzan					312	312		
	308	101	Prunus serrulata Kanzan					606	606		
	322	78	Populus nigra Italica					468	468		

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)					Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope		
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	(s)	Grundwert				Gesamt	Grundwert	Ökopunkte
	323	74	Populus nigra	Italica					444	444		
	324	70	Populus nigra	Italica					420	420		
	325	67	Populus nigra	Italica					402	402		
	326	124	Populus nigra	Italica					744	744		
	327	63	Populus nigra	Italica					378	378		
	328	76	Populus nigra	Italica					456	456		
	329	168	Populus nigra	Italica					1008	1008		
	330	128	Populus nigra	Italica					768	768		
	332	123	Populus nigra	Italica					738	738		
	333	132	Populus nigra	Italica					792	792		
	334	132	Populus nigra	Italica					792	792		
	335	101	Populus nigra	Italica					606	606		
	336	78	Populus nigra	Italica					468	468		
	337	73	Populus nigra	Italica					438	438		
	338	137	Populus nigra	Italica					822	822		
	339	132	Populus nigra	Italica					792	792		
	340	118	Populus nigra	Italica					708	708		
	341	89	Populus nigra	Italica					534	534		
	342	76	Populus nigra	Italica					456	456		
	343	86	Populus nigra	Italica					516	516		
	351	52	Populus nigra	Italica					312	312		
	352	128	Populus nigra	Italica					768	768		
	353	236	Populus nigra						1416	1416		
	354	48	Prunus serrulata	Kanzan					288	288		
	355	62	Populus nigra	Italica					372	372		
	356	132	Populus nigra	Italica					792	792		
	357	52	Populus nigra	Italica					312	312		
	358	65	Populus nigra	Italica					390	390		
	359	121	Populus nigra	Italica					726	726		
	360	81	Populus nigra	Italica					486	486		
	361	52	Populus nigra	Italica					312	312		
	363	134	Populus nigra	Italica					804	804		
	364	92	Populus nigra	Italica					552	552		

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	365	98	Populus nigra	Italica				588	588
	366	123	Populus nigra	Italica				738	738
	367	122	Populus nigra	Italica				732	732
	368	237	Populus nigra	Italica				1422	1422
	369	38	Prunus serrulata	Amanogawa				228	228
	370	82	Aesculus hippocastanum					492	492
	371	72	Aesculus hippocastanum					432	432
	372	143	Tilia cordata					858	858
	374	213	Quercus robur					1278	1278
	375	143	Quercus robur					858	858
	376	45	Thuja occidentalis					270	270
	379	63	Thuja spec.					378	378
	380	145	Fagus sylvatica					870	870
	390	66	Acer platanoides					396	396
	394	35	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				210	210
	395	85	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				510	510
	396	82	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				492	492
	397	65	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				390	390
	400	60	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				360	360
	401	61	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				366	366
	403	258	Acer platanoides					1548	1548
	404	48	Acer platanoides					288	288
	405	48	Acer platanoides					288	288
	406	48	Acer platanoides					288	288
	407	115	Corylus colurna					690	690
	408	140	Ailanthus altissima					840	840
	409	122	Acer saccharinum					732	732
	417	75	Acer platanoides					450	450
	418	140	Ailanthus altissima					840	840
	419	71	Ailanthus altissima					426	426
	420	135	Acer saccharinum					810	810
	421	56	Acer platanoides	Globosum				336	336
	422	63	Acer platanoides	Globosum				378	378

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	423	60	Acer platanoides	Globosum				360	360
	424	70	Acer platanoides	Globosum				420	420
	425	70	Acer platanoides	Globosum				420	420
	426	60	Acer platanoides	Globosum				360	360
	439	62	Acer platanoides	Globosum				372	372
	447	83	Fraxinus excelsior					498	498
	448	143	Acer platanoides					858	858
	450	65	Acer platanoides	Globosum				390	390
	451	183	Castanea sativa					1098	1098
	452	113	Juglans regia					678	678
	453	166	Fraxinus excelsior					996	996
	454	237	Quercus petraea					1422	1422
	455	237	Quercus petraea					1422	1422
	456	123	Acer campestre					738	738
	458	173	Tilia cordata					1038	1038
									320601
GESAMTSUMME									684190

Anlage Umweltbericht (Planung)

Teilfläche	Fläche (m ²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
Planung (Fläche)									
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - GEe 1	17672	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	17672
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	3118,5								
+ Gärten (Annahme 10%)	311,85	3	4	2	3,0	12,0	3742,2	6	1871,1
+ Rasenflächen	2806,65	2	2	2	2,0	8,0	22453,2	4	11226,6
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - GEe 2	4506	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	4506
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	1126,4								
+ Gärten (Annahme 10%)	112,64	3	4	2	3,0	12,0	1351,7	6	675,84
+ Rasenflächen	1013,76	2	2	2	2,0	8,0	8110,1	4	4055,04
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - GEe 3	2025	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	2025
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	405								
+ Gärten (Annahme 10%)	40,5	3	4	2	3,0	12,0	486,0	6	243
+ Rasenflächen	364,5	2	2	2	2,0	8,0	2916,0	4	1458
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - GEe 4.1	1707	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	1707
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	301,2								
+ Gärten (Annahme 10%)	30,12	3	4	2	3,0	12,0	361,4	6	180,72
+ Rasenflächen	271,08	2	2	2	2,0	8,0	2168,6	4	1084,32
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - GEe 4.2	3166	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	3166
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	558,75								
+ Gärten (Annahme 10%)	55,875	2	2	2	2,0	8,0	447,0	6	335,25
+ Rasenflächen	502,875	2	2	2	2,0	8,0	4023,0	4	2011,5
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - MI 1	8651	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	8651
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	2162,6								
+ Gärten (Annahme 10%)	216,26	3	4	2	3,0	12,0	2595,1	6	1297,56
+ Rasenflächen	1730,08	2	2	2	2,0	8,0	13840,6	4	6920,32
+ Spielflächen (Annahme 10%)	216,26	1	2	1	1,3	5,3	1153,4	2	432,52
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - MI 2	3118	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	3118
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	779,6								
+ Gärten (Annahme 10%)	77,96	3	4	2	3,0	12,0	935,5	6	467,76
+ Rasenflächen	623,68	2	2	2	2,0	8,0	4989,4	4	2494,72
+ Spielflächen (Annahme 10%)	77,96	1	2	1	1,3	5,3	415,8	2	155,92

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - MI 3	3130	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	3130
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	782,4								
+ Gärten (Annahme 10%)	78,24	3	4	2	3,0	12,0	938,9	6	469,44
+ Rasenflächen	625,92	2	2	2	2,0	8,0	5007,4	4	2503,68
+ Spielflächen (Annahme 10%)	78,24	1	2	1	1,3	5,3	417,3	2	156,48
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - MI 4	2567	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	2567
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	855,75								
+ Gärten (Annahme 10%)	85,575	3	4	2	3,0	12,0	1026,9	6	513,45
+ Rasenflächen	684,6	2	2	2	2,0	8,0	5476,8	4	2738,4
+ Spielflächen (Annahme 10%)	85,575	1	2	1	1,3	5,3	456,4	2	171,15
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - MI 5	5574	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	5574
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	1393,6								
+ Gärten (Annahme 10%)	139,36	3	4	2	3,0	12,0	1672,3	6	836,16
+ Rasenflächen	1114,88	2	2	2	2,0	8,0	8919,0	4	4459,52
+ Spielflächen (Annahme 10%)	139,36	1	2	1	1,3	5,3	743,3	2	278,72
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - SO Hochschule	2878	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	2878
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	1233,3								
+ Gärten (Annahme 30%)	246,66	3	4	2	3,0	12,0	2959,9	6	1479,96
+ Rasenflächen	863,31	2	2	2	2,0	8,0	6906,5	4	3453,24
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - SO Hochschule	6058	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	6058
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	2596,2								
+ Gärten (Annahme 30%)	778,86	3	4	2	3,0	12,0	9346,3	6	4673,16
+ Rasenflächen	1817,34	2	2	2	2,0	8,0	14538,7	4	7269,36
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - SO Hochschule	2372	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	2372
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	1016,7								
+ Gärten (Annahme 30%)	305,01	3	4	2	3,0	12,0	3660,1	6	1830,06
+ Rasenflächen	711,69	2	2	2	2,0	8,0	5693,5	4	2846,76
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - SO Polizei	18686	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	18686
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	4671,4								
+ Gärten (Annahme 20%)	934,28	3	4	2	3,0	12,0	11211,4	6	5605,68
+ Rasenflächen	3737,12	2	2	2	2,0	8,0	29897,0	4	14948,48
Grünfläche Park	25510								
+ Teilbefestigte Flächen (Annahme 20%)	5102	2	2	1	1,7	6,7	34013,3	2	10204

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
+ Rasenflächen	16581,5	2	2	2	2,0	8,0	132652,0	4	66326
+ Heckenstrukturen (heimische Arten), 15%	3826,5	3	4	2	3,0	12,0	45918,0	15	57397,5
Paradeplatz	10812								
+ Teilbefestigte Flächen (Annahme 50%)	5406	2	2	1	1,7	6,7	36040,0	2	10812
+ Rasenflächen	5406	2	2	2	2,0	8,0	43248,0	4	21624
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	21409								
+ Teilbefestigte Flächen (Annahme 70%)	14986,3	2	2	1	1,7	6,7	99908,7	2	29972,6
+ Grünflächen/Zierpflanzungen	6422,7	2	2	2	2,0	8,0	51381,6	4	25690,8
Versorgung Elektro/Fernmeldeeinrichtung	587	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	587
Straßenverkehrsfläche	22565								
+ bepflanzte Grünflächen Römerstraße (9%)	2030,85	3	3	2	2,7	10,7	21662,4	6	12185,1
+ bepflanzte Baumscheiben (Annahme 5%)	1128,25	3	3	2	2,7	10,7	12034,7	6	6769,5
+ Überbaute Fläche	19405,9	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	19405,9
SUMME	183994						655719,4		432228,27
Planung (Einzelbäume)									
Einzelbäume auf geringerwertigen Biotopentypen (323 Stück)	1	92	Picea glauca					552	552
	2	121	Cupressocyparis leylandii					726	726
	3	70	Cupressocyparis leylandii					420	420
	4	131	Pinus nigra					786	786
	5	71	Picea omorika					426	426
	6	65	Prunus serrulata Kanzan					390	390
	7	61	Picea abies					366	366
	8	51	Picea abies					306	306
	9	145	Prunus subhirtella					870	870
	10	70	Taxus baccata					420	420
	11	333	Populus spec.					1998	1998
	12	305	Populus nigra					1830	1830
	13	300	Populus nigra					1800	1800
	14	25	Pyrus calleryana					150	150
	15	80	Paulownia tomentosa					480	480
	16	40	Pyrus calleryana					240	240
	17	243	Populus nigra					1458	1458

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	18	301	Populus nigra					1806	1806
	19	143	Acer negundo					858	858
	20	32	Pyrus calleryana					192	192
	21	41	Pyrus calleryana					246	246
	22	31	Pyrus calleryana					186	186
	23	31	Pyrus calleryana					186	186
	24	38	Pyrus calleryana					228	228
	25	32	Pyrus calleryana					192	192
	26	32	Pyrus calleryana					192	192
	27	60	Thuja occidentalis					360	360
	28	75	Thuja occidentalis					450	450
	29	333	Populus nigra					1998	1998
	30	60	Thuja spec.					360	360
	31	30	Taxus baccata					180	180
	32	203	Populus nigra					1218	1218
	33	72	Thuja spec.					432	432
	34	113	Cupressocyparis leylandii					678	678
	35	50	Thuja spec.					300	300
	36	32	Thuja spec.					192	192
	37	62	Thuja occidentalis					372	372
	38	61	Thuja occidentalis					366	366
	39	51	Thuja occidentalis					306	306
	40	121	Cupressocyparis leylandii					726	726
	41	253	Populus nigra					1518	1518
	42	133	Prunus serotina					798	798
	43	65	Carpinus betulus Fastigiata					390	390
	44	80	Carpinus betulus Fastigiata					480	480
	45	31	Pyrus calleryana					186	186
	46	31	Pyrus calleryana					186	186
	47	41	Pyrus calleryana					246	246
	48	105	Acer saccharinum					630	630
	49	100	Chamaecyparis lawsoniana Glauca					600	600
	50	305	Sequoiadendron giganteum					1830	1830

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	51	252	Acer saccharinum				1512	1512	
	52	176	Tilia cordata				1056	1056	
	53	155	Acer saccharinum				930	930	
	54	176	Acer saccharinum				1056	1056	
	55	70	Betula pendula				420	420	
	56	132	Prunus spec.				792	792	
	57	330	Platanus x acerifolia				1980	1980	
	58	92	Abies nordmanniana				552	552	
	59	233	Tilia cordata				1398	1398	
	60	66	Picea pungens f.glauca				396	396	
	61	111	Picea pungens f.glauca				666	666	
	62	160	Picea pungens f.glauca				960	960	
	63	245	Aesculus hippocastanum				1470	1470	
	64	225	Aesculus hippocastanum				1350	1350	
	65	215	Aesculus hippocastanum				1290	1290	
	66	101	Taxus baccata				606	606	
	67	242	Aesculus hippocastanum				1452	1452	
	68	95	Taxus baccata				570	570	
	69	205	Quercus robur				1230	1230	
	70	302	Quercus robur				1812	1812	
	71	202	Picea abies				1212	1212	
	72	172	Corylus colurna				1032	1032	
	73	90	Prunus serrulata				540	540	
	74	262	Aesculus hippocastanum				1572	1572	
	75	177	Tilia platyphylla				1062	1062	
	76	153	Acer pseudoplatanus				918	918	
	77	171	Acer pseudoplatanus				1026	1026	
	78	205	Acer platanoides				1230	1230	
	79	105	Acer campestre				630	630	
	80	260	Populus nigra				1560	1560	
	81	140	Acer campestre				840	840	
	82	152	Acer campestre				912	912	
	83	95	Acer campestre				570	570	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	84	205	Tilia cordata					1230	1230
	85	215	Tilia cordata					1290	1290
	86	201	Tilia cordata					1206	1206
	87	166	Tilia cordata					996	996
	88	300	Acer platanoides					1800	1800
	89	255	Fraxinus excelsior					1530	1530
	90	202	Cedrus atlantica Glauca					1212	1212
	91	202	Aesculus hippocastanum					1212	1212
	92	80	Picea abies					480	480
	93	75	Taxus baccata					450	450
	94	90	Taxus baccata					540	540
	95	125	Taxus baccata					750	750
	96	93	Taxus baccata					558	558
	97	103	Taxus baccata					618	618
	98	152	Acer pseudoplatanus					912	912
	99	106	Aesculus hippocastanum					636	636
	100	125	Aesculus hippocastanum					750	750
	101	252	Quercus robur					1512	1512
	102	112	Tilia cordata					672	672
	103	150	Acer pseudoplatanus					900	900
	104	122	Tilia cordata					732	732
	105	102	Tilia cordata					612	612
	106	102	Tilia cordata					612	612
	109	123	Tilia cordata					738	738
	110	110	Tilia x euchlora					660	660
	111	105	Prunus subhirtella					630	630
	112	83	Prunus subhirtella					498	498
	113	110	Tilia spec.					660	660
	116	152	Juglans regia					912	912
	118	281	Acer saccharinum					1686	1686
	119	102	Tsuga canadensis					612	612
	120	132	Taxus baccata					792	792
	121	122	Taxus baccata					732	732

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	122	215	Acer platanoides				1290	1290	
	123	111	Prunus avium				666	666	
	124	65	Prunus cerasifera Nigra				390	390	
	125	122	Taxus baccata				732	732	
	126	113	Juglans regia				678	678	
	127	48	Tsuga canadensis Taxifolia				288	288	
	128	291	Acer saccharinum				1746	1746	
	129	220	Fraxinus excelsior				1320	1320	
	130	141	Acer campestre				846	846	
	131	81	Fraxinus excelsior				486	486	
	132	223	Castanea sativa				1338	1338	
	133	72	Tsuga canadensis				432	432	
	134	123	Tsuga canadensis Taxifolia				738	738	
	135	143	Pyrus communis				858	858	
	136	103	Pyrus communis				618	618	
	137	173	Acer platanoides				1038	1038	
	138	156	Fraxinus ornus				936	936	
	139	123	Prunus serrulata Kanzan				738	738	
	140	153	Acer campestre				918	918	
	141	133	Acer campestre				798	798	
	142	68	Acer campestre				408	408	
	143	117	Acer campestre				702	702	
	144	123	Acer campestre				738	738	
	145	73	Acer campestre				438	438	
	146	80	Acer campestre				480	480	
	147	83	Acer campestre				498	498	
	148	53	Acer campestre				318	318	
	149	117	Acer campestre				702	702	
	150	58	Acer campestre				348	348	
	151	81	Acer campestre				486	486	
	152	134	Acer campestre				804	804	
	153	298	Platanus x acerifolia				1788	1788	
	154	115	Acer campestre				690	690	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	155	95	Ilex aquifolium				570	570	
	156	155	Cupressocyparis leylandii				930	930	
	157	101	Taxus baccata				606	606	
	158	101	Taxus baccata				606	606	
	159	152	Taxus baccata				912	912	
	160	45	Crataegus monogyna				270	270	
	161	166	Robinia pseudoacacia				996	996	
	162	202	Quercus robur				1212	1212	
	163	222	Quercus robur				1332	1332	
	164	101	Taxus baccata				606	606	
	165	223	Acer saccharinum				1338	1338	
	166	51	Tilia cordata				306	306	
	171	282	Populus spec.				1692	1692	
	172	44	Tilia spec.				264	264	
	173	35	Tilia cordata				210	210	
	174	101	Tsuga canadensis				606	606	
	175	113	Prunus serrulata Kanzan				678	678	
	176	61	Prunus serrulata Kanzan				366	366	
	177	82	Prunus serrulata Kanzan				492	492	
	179	101	Prunus serrulata Kanzan				606	606	
	180	101	Prunus serrulata Kanzan				606	606	
	182	130	Taxus baccata				780	780	
	183	70	Taxus baccata				420	420	
	187	90	Taxus baccata				540	540	
	188	182	Tilia cordata				1092	1092	
	189	191	Tilia cordata				1146	1146	
	193	172	Quercus petraea				1032	1032	
	194	80	Acer campestre				480	480	
	195	141	Quercus petraea				846	846	
	196	150	Acer platanoides				900	900	
	198	201	Castanea sativa				1206	1206	
	200	120	Acer campestre				720	720	
	206	50	Acer platanoides				300	300	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	207	50	Acer platanoides				300	300	
	208	50	Acer platanoides				300	300	
	209	55	Acer platanoides				330	330	
	210	60	Acer platanoides				360	360	
	211	50	Acer platanoides				300	300	
	212	50	Acer platanoides				300	300	
	213	81	Acer platanoides Globosum				486	486	
	214	86	Acer platanoides Globosum				516	516	
	215	108	Taxus baccata				648	648	
	216	123	Taxus baccata				738	738	
	217	104	Acer platanoides Globosum				624	624	
	218	137	Taxus baccata				822	822	
	219	123	Taxus baccata				738	738	
	220	78	Thuja occidentalis				468	468	
	221	72	Picea omorika				432	432	
	222	132	Acer campestre				792	792	
	223	68	Morus nigra				408	408	
	224	173	Acer platanoides				1038	1038	
	232	86	Picea omorika				516	516	
	233	73	Picea omorika				438	438	
	242	93	Acer platanoides Globosum				558	558	
	246	68	Carpinus betulus				408	408	
	247	46	Acer campestre				276	276	
	248	91	Acer pseudoplatanus				546	546	
	249	163	Tilia x euchlora				978	978	
	250	38	Acer campestre				228	228	
	251	183	Tilia x euchlora				1098	1098	
	252	81	Taxus baccata				486	486	
	253	95	Prunus subhirtella				570	570	
	254	75	Prunus subhirtella				450	450	
	255	176	Tilia cordata				1056	1056	
	256	123	Robinia pseudoacacia Unifoliola				738	738	
	257	105	Robinia pseudoacacia Umbraculif				315	315	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				(s)	Grundwert
	258	68	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				408	408
	259	114	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				684	684
	260	104	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				624	624
	261	104	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				624	624
	262	125	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				750	750
	263	126	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				756	756
	264	106	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				636	636
	265	163	Acer platanoides					978	978
	266	153	Tilia cordata					918	918
	267	152	Tilia cordata					912	912
	268	114	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				684	684
	269	103	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				618	618
	276	55	Prunus cerasifera	Nigra				330	330
	278	75	Tilia cordata					450	450
	281	71	Prunus serrulata	Kanzan				426	426
	284	51	Prunus serrulata	Kanzan				306	306
	285	61	Prunus serrulata	Kanzan				366	366
	286	106	Aesculus hippocastanum					636	636
	287	112	Taxus baccata					672	672
	288	222	Tilia cordata					1332	1332
	290	216	Tilia cordata					1296	1296
	291	83	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				498	498
	292	92	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				552	552
	293	85	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				510	510
	294	104	Aesculus hippocastanum					624	624
	295	116	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				696	696
	296	96	Aesculus hippocastanum					576	576
	297	103	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				618	618
	298	138	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				828	828
	299	109	Aesculus hippocastanum					654	654
	300	108	Aesculus hippocastanum					648	648
	301	93	Aesculus hippocastanum					558	558
	302	116	Aesculus hippocastanum					696	696

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	303	65	Prunus serrulata	Kanzan				390	390
	305	105	Prunus serrulata	Kanzan				630	630
	307	105	Aesculus hippocastanum					630	630
	309	104	Aesculus hippocastanum					624	624
	310	106	Aesculus hippocastanum					636	636
	311	111	Aesculus hippocastanum					666	666
	312	137	Aesculus hippocastanum					822	822
	313	108	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				648	648
	314	81	Tilia cordata					486	486
	315	81	Corylus colurna					486	486
	316	48	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				288	288
	317	126	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				756	756
	318	42	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				252	252
	319	114	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				684	684
	320	128	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				768	768
	321	222	Tilia cordata					1332	1332
	331	88	Prunus serrulata	Amanogawa				528	528
	344	108	Robinia pseudoacacia	Tortuosa				648	648
	345	108	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				648	648
	346	115	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				690	690
	347	102	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				612	612
	348	95	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				570	570
	349	113	Robinia pseudoacacia	Umbraculif				678	678
	350	81	Robinia pseudoacacia	Tortuosa				486	486
	362	33	Prunus serrulata	Amanogawa				198	198
	373	122	Tilia cordata					732	732
	377	90	Taxus baccata					540	540
	378	172	Quercus robur					1032	1032
	381	62	Taxus baccata					372	372
	382	83	Taxus baccata					498	498
	383	87	Taxus baccata					522	522
	384	172	Castanea sativa					1032	1032
	385	133	Taxus baccata					798	798

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	386	140	Taxus baccata				840	840	
	387	106	Taxus baccata				636	636	
	388	113	Taxus baccata				678	678	
	389	163	Castanea sativa				978	978	
	391	202	Quercus robur				1212	1212	
	392	155	Taxus baccata				930	930	
	393	251	Tilia cordata				1506	1506	
	398	75	Quercus rubra				450	450	
	399	82	Taxus baccata				492	492	
	402	241	Quercus rubra				1446	1446	
	410	49	Acer platanoides Globosum				294	294	
	411	50	Acer platanoides Globosum				300	300	
	412	55	Acer platanoides Globosum				330	330	
	413	47	Acer platanoides Globosum				282	282	
	414	222	Acer platanoides				1332	1332	
	415	283	Acer saccharinum				1698	1698	
	416	349	Quercus robur				2094	2094	
	427	62	Acer platanoides Globosum				372	372	
	428	52	Acer platanoides Globosum				312	312	
	429	61	Acer platanoides Globosum				366	366	
	430	47	Acer platanoides Globosum				282	282	
	431	50	Acer platanoides Globosum				300	300	
	432	55	Acer platanoides Globosum				330	330	
	433	50	Acer platanoides Globosum				300	300	
	434	35	Acer platanoides Globosum				210	210	
	435	53	Acer platanoides Globosum				318	318	
	436	93	Taxus baccata				558	558	
	437	123	Taxus baccata				738	738	
	438	83	Acer platanoides Globosum				498	498	
	440	82	Acer platanoides Globosum				492	492	
	441	87	Taxus baccata				522	522	
	442	128	Taxus baccata				768	768	
	443	131	Taxus baccata				786	786	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	444	93	Picea omorika				558	558	
	445	53	Carpinus betulus				318	318	
	446	86	Picea omorika				516	516	
	449	43	Populus x canadensis				258	258	
	457	108	Crataegus x lavallei				648	648	
	459	223	Acer pseudoplatanus				1338	1338	
	460	183	Acer pseudoplatanus				1098	1098	
	461	193	Tilia cordata				1158	1158	
	462	211	Pyrus communis				1266	1266	
GESAMTSUMME								668601,27	
Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet									
Einzelbäume auf mittelwertigen Biotopentypen (153 Stück Neupflanzung) Pflanzqualität 20/25		153 St.						450	68850
Dachbegrünung extensiv	10860	0,5	0,5	0,5	0,5	2,0	21720,0	2	21720
Entsiegelung Bereich "Checkpoint"	7000	3	3	2	2,7	10,7	74666,7	16	112000
GESAMTSUMME								202570	

Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (= Bestand minus Planung) für die Schutzgüter	-49420,60	-15588,73
Ausgleichsbedarf in Ökopunkten unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet für die Schutzgüter	46966,07	186981,3

Erläuterungen zur Berechnung der Ausgleichssumme:

Boden: Für alle Baufelder wurde die maximale Bebauung gemäß GRZ + 50% Überschreitung berücksichtigt (worst case). Hierdurch sind auch die Tiefgaragen an der Rhein- und Römerstraße bilanziell als überbaute Fläche berücksichtigt.

Arten & Biotope: Pflanzung von Bäumen mit hoher Pflanzqualität auf mittelwertigen Biotoptypen (Planungswert 5 ÖP), Zuwachs 65cm + 25cm = 90 cm x 5 = 450 ÖP



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,3** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- 4,3** Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- III-V** Zahl der Vollgeschosse als mindest und höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
- FD** Flachdach
- GH max.** maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Mischverkehrsfläche**
- Gehweg**
- Geh- und Radweg**
- öffentliche Parkfläche**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgaragen-Hochgarage**

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität**
- Fernmeldeeinrichtung**

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche**
- Parkanlage**

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bind für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- zu erhaltender Baum**

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2/12 DSchG)
- 7** Gebädenummern

Planung / Maßnahmen

9. Sonstige Planzeichen

- Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen
- Tga** Tiefgarage
- Cp** Carport
- R** Rampe
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gr** Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GFLr** Fr - Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit - Radfahrer
- Lr** Lr - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Lr** Lr - Leitungsrecht zugunsten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Umgr. der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgr. unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzungen** (§ 15 Abs. 5 BauNVO)
- Abgr. unterschiedlicher Geschosshöhen**
- Durchgang im Erdgeschoss**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)

0 10m 20m 40m 60m 80m 100m



Geändert d	
Geändert c	
Geändert b	
Geändert a	

EUROPALLEE 6
67657 KAISERSLAUTERN
TELEFON: 0631/90330-00
TELEFAX: 0631/90330-33
INTERNET: www.laub-grin.de



Projekt:	31/14	Plan-Nr.:	2
Stadt Heidelberg Bebauungsplan "Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks"			
Plan: Planung / Maßnahmen			
Auftraggeber:	Stadt Heidelberg Kornmarkt 5 69117 Heidelberg	Maßstab:	1:1000
Erarbeitet:	D. Schulte	Geschrieben:	K. Weigand
Gezeichnet:	D. Schulte	Gesehen:	D. Schulte
Datum:	1/2014	Kaiserslautern, 29.09.2017	
Dateiname: I:\2014\2014_Mark_Team_Maßg_Hd_Umweltbericht\PLAENE\G0114_Planung-Campbell.Bkg		Publikum: 3. Februar 2015 Layout: Planung	

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschrift/en „Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 17. Dezember 2019 beschlossen.

Heidelberg, den 27.07.2020

gez. i.A. Menker