

Bauleitplanung

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
"Südstadt Konversion Teil 1:
Mark-Twain-Village Südost"**

05.03.03

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil A

Städtebauliche Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	6
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
1.5	Planverfahren	7
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	8
2.1	Einheitlicher Regionalplan	8
2.2	Flächennutzungsplan.....	8
2.3	FNP-Änderungsverfahren	9
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	9
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015).....	9
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO)	10
3.3	Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt	10
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	10
4.1	Siedlungsstrukturkonzept.....	11
4.2	Freiflächenstrukturkonzept.....	11
4.3	Verkehrsentwicklungsplan (VEP).....	11
4.4	Umweltplan	11
4.5	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg	12
5	Bestandsaufnahme	12
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	12
5.2	Nutzung und baulicher Bestand	12
5.3	Erschließung.....	12
5.3.1	Individualverkehr	12
5.3.2	Öffentlicher Personenverkehr	13
5.3.3	Parkierung	13
5.4	Freiflächen.....	13
5.5	Ver- und Entsorgung.....	13
5.6	Denkmalschutz	14
6	Städtebauliche Planungskonzeption.....	14
6.1	Städtebauliche Konzeption	14
6.2	Nutzungen	15
6.3	Wohnungspolitisches Konzept.....	15
6.4	Verkehrs- und Parkierungskonzept.....	15
6.5	Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	18

7	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	18
7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	18
7.1.1	Immissionen / Lärm	18
8	Begründung der Festsetzungen	21
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
8.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	23
8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	23
8.1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	24
8.1.6	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	24
8.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	24
8.1.8	Öffentliche Grünflächen	24
8.1.9	Flächen und Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	25
8.1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	25
8.1.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	27
8.2	Hinweise.....	29
8.2.1	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden	29
8.2.2	Bodenfunde	29
8.2.3	Grundwasser	29
8.2.4	Energie	29
8.2.5	Artenschutz	30
8.2.6	Geotechnik	30
8.2.7	Straßenverkehrsfläche.....	30
8.2.8	Bestehende Bebauungspläne.....	30
8.3	Örtliche Bauvorschriften.....	30
8.3.1	Werbeanlagen	30
8.3.2	Einfriedungen	32
9	Verfahren	32
9.1	Aufstellungsbeschluss	32
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	33
9.2.1	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	33
9.2.2	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung	44
9.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	52

9.3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	53
9.3.2	Behördenbeteiligung	54
9.4	Satzungsbeschluss	66
10	Durchführung und Kosten	67
10.1	Grundbesitzverhältnisse	67
10.2	Kosten	67
11	Verzeichnis der Gutachten	67

Teil B

Umweltbericht

1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sowie Ziele des Umweltschutzes	68
1.1	Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	69
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien	69
1.3	Ziele aus übergeordneten formellen und informellen Planungen	70
2	Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	70
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	70
2.1.1	Schutzgut Mensch	71
2.1.2	Vegetation und Tiervorkommen	71
2.1.3	Schutzgebiete und geschützte Arten	72
2.1.4	Geologie / Boden	74
2.1.5	Wasser	74
2.1.6	Luft / Klima	75
2.1.7	Orts- und Landschaftsbild / Erholung	75
2.1.8	Kultur- und Sachgüter	76
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	76
2.3	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden	77
2.3.1	Auswirkungen auf den Menschen	77
2.3.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	78
2.3.3	Auswirkungen auf den Boden	80
2.3.4	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	80
2.3.5	Auswirkungen auf das Klima / Luft	80
2.3.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung	81
2.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	81
2.3.8	Auswirkungen auf Schutz- und Schongebiete	81
2.3.9	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie	

	Schutzgebiete.....	81
2.3.10	Wechselwirkungen	82
3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden können.....	82
3.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	82
3.1.1	Einschränkung des Rodungszeitpunktes beziehungsweise der Inanspruchnahme sonstiger Biotopstrukturen	83
3.2	Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	83
3.2.1	Pflanzung und Erhaltung von Bäumen.....	83
3.2.2	Begrünung der privaten Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen	83
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	83
5	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.....	84
6	Monitoring	84
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	85
8	Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung	85

Teil A

Städtebauliche Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Abzug der Amerikaner ist in der Südstadt ein insgesamt circa 44 ha großes Areal einer Konversionsfläche frei geworden. In dem Entwicklungsprozess wurde ein Nutzungskonzept erstellt und bildete die Grundlage für weitere Vertiefungen in einem nächsten konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Der Masterplan ist in der Gemeinderatssitzung am 10. April 2014 zusammen mit dem Wohnungspolitischen Konzept (siehe Punkt 6.3) beschlossen worden und definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Neben der konzeptionellen Vertiefung des Nutzungskonzeptes beinhaltet der Masterplan Pläne, die weitere Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie das Erschließungskonzept, das Freiraumkonzept, Identität und Stadtgestalt. Auch wurde mit dem Masterplan beschlossen, in Teilbereichen weiterzuarbeiten.

Am 14. 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 zukünftig in Teilbebauungsplänen weiterbearbeitet, um so die unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven zu gewährleisten.

Im Bereich des Teilbebauungsplans „Südstadt Konversion Teil 1: Mark Twain Village Südost“ soll nun für eine circa 4,4 ha große Teilfläche ein Bebauungsplan mit Grundlage einer bestandsorientierten Entwicklung erarbeitet werden.

Die früher von der US-Armee genutzten Liegenschaften wurden am 15. November 2012 in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (Wohnungen) stehen zu diesem Zeitpunkt größtenteils leer.

Am 16. September 2013 (rückwirkend zum 01. April 2013) unterzeichnete das Studentenwerk Heidelberg einen zehnjährigen Mietvertrag für 2 Gebäude an der Römerstraße des ehemals als Wohn- und Büroflächen genutztes Areal mit dem Ziel, den Gebäudebestand zu sanieren und in den Gebäuden 3733 und 3735 Wohnheimplätze für Studierende anzubieten. Diese Nutzung soll den planungsrechtlichen Aussagen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt werden.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

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

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

- Die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

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

1.3 Geltungsbereich

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

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Straßen- und Baufluchtenplans im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00)“ vom 26. Januar 1950.

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

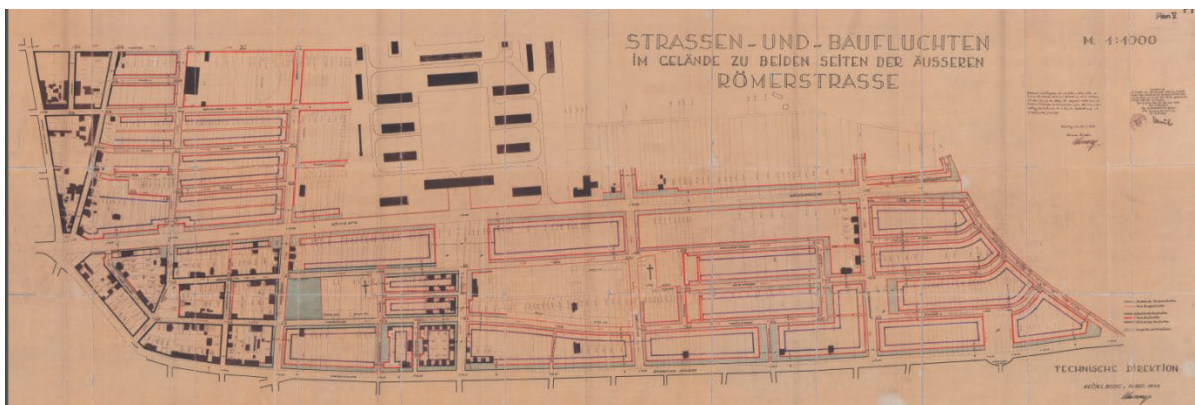


Abbildung 1: Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan mit Rechtskraft vom 6. April 1950

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 circa 44 ha wurde am 14. März 2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst. Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich zu diesem Zeitpunkt im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und sollte kurzfristig durch die städtische Konversionsgesellschaft und das Bündnis für Konversion übernommen werden. Die Kaufverhandlungen liefen bereits. Der Besitzübergang auf die Stadt Heidelberg und ihre Partner erfolgte zum 1. Januar 2016.

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

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Einheitlicher Regionalplan

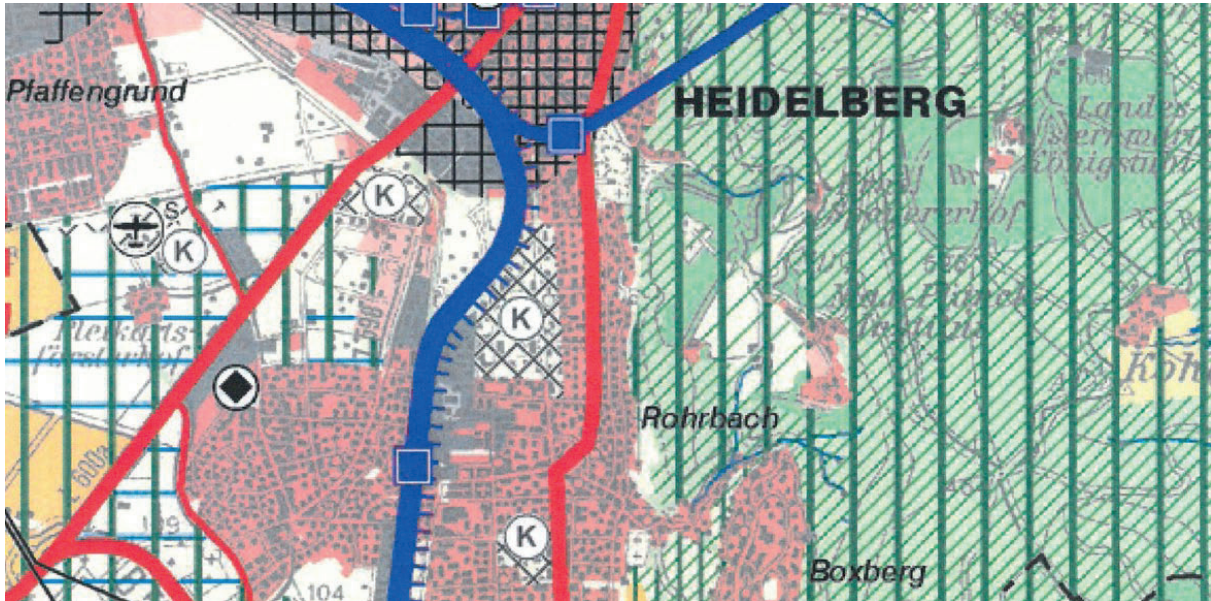


Abbildung 2: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand Rechtskraft vom 15. Dezember 2014

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

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

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

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



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

2.3 FNP-Änderungsverfahren

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

Der FNP wurde durch den zuständigen Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren geändert. Der Verfahrensabschluss zur 28. Änderung des FNP erfolgte am 15. Mai 2017. Der FNP stellt die Fläche dieses Teilbebauungsplanes im Wesentlichen als Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

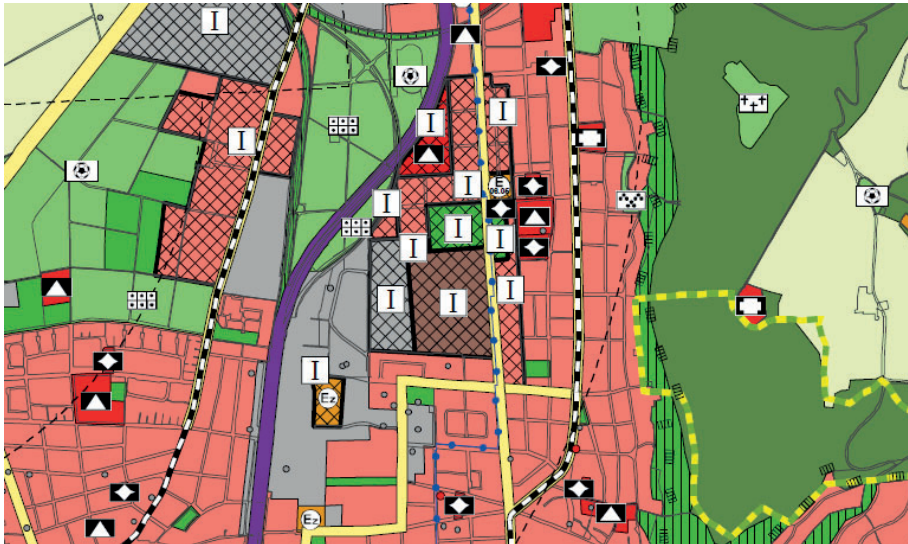


Abbildung 4: rechtkräftiger Flächennutzungsplan 2015/2020 mit der 28. Änderung

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebende Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Ziel ist es, Bauland sparsam zu verwenden. Es ist eine maßvolle Innenentwicklung gemäß einem städtebaulichen Dichteplan, der soziale, stadtbildpflegerische und stadtklimatologische Gesichtspunkte berücksichtigt, anzustreben. Dabei ist die Aktivierung von Stadtumbaupotenzialen von erheblicher Bedeutung.

- Zielbereich Umwelt:

Ziel ist die Verbesserung der Umweltsituation und der dauerhafte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter anderem soll der Klima- und Immissionsschutz vorangetrieben und dem Trend zur Zersiedelung entgegengesteuert werden.

- Zielbereich Mobilität:

Ziel ist die Förderung umweltfreundlicher Mobilität durch Angebotsverbesserungen und Reduzierung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr. Unter anderem soll mehr Mobilität ohne mehr Verkehr gewährleistet und eine "Stadt der kurzen Wege" angestrebt werden.

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen. Dabei hat "für eine nachhaltige Stadtentwicklung die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".



Abbildung 5: Auszug Modell räumliche Ordnung

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

3.3 Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt

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

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

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

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

Der Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes.

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

Das Siedlungsstrukturkonzept, das Freiflächenstrukturkonzept, der Umweltplan und der Verkehrsentwicklungsplan bilden die Grundlage für das Modell räumlicher Ordnung (MRO, siehe

Kapitel 3.2). Die einzelnen Fachplanungen ergänzen sich inhaltlich und sind in ihren wesentlichen Zielaussagen aufeinander abgestimmt.

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den "Problemgebieten" der städtebaulichen Entwicklung initiieren. Es besteht aus den beiden Teilkonzepten "Städtebaulicher Leitplan" und dem "Baudichteplan".

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

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

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

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.

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

Das Gestaltkonzept sieht beidseitig der Römerstraße eine Baumreihe vor.

4.3 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen. Ein wesentlicher Baustein zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die "Stadt der kurzen Wege".

4.4 Umweltplan

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

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

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

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

4.5 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Im Kontext der Konversion haben die Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Ende 2012 gemeinsam eine Wohnraumbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Das Gutachten, das von der Firma GEWOS erstellt wurde, ermittelt den zukünftigen gesamtstädtischen Wohnungsbedarf bis 2030 und qualifiziert ihn hinsichtlich einzelner Segmente. Konkrete wohnungspolitische Handlungsempfehlungen sollen helfen, Fehlentwicklungen auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt zu vermeiden und ein optimales Wohnungsangebot sicherzustellen.

Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung zu rechnen, wenn nicht weiterhin neue Wohnungen in Heidelberg angeboten werden können. Mit dem Anstieg der Haushaltszahlen wird auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in unterschiedlichen Marktsegmenten gesamtstädtisch wachsen.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befand sich bis Ende 2015 im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Der Besitzübergang auf die städtische Konversionsgesellschaft und das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen erfolgte zum 1. Januar 2016.

5.2 Nutzung und baulicher Bestand

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

5.3 Erschließung

5.3.1 Individualverkehr

Die Erschließung für die US-Armee erfolgte über die Kirschgartenstraße. Die vorhandene Saarstraße wurde nach dem Abzug der US-Armee wieder öffentlich zugänglich gemacht.

5.3.2 Öffentlicher Personenverkehr

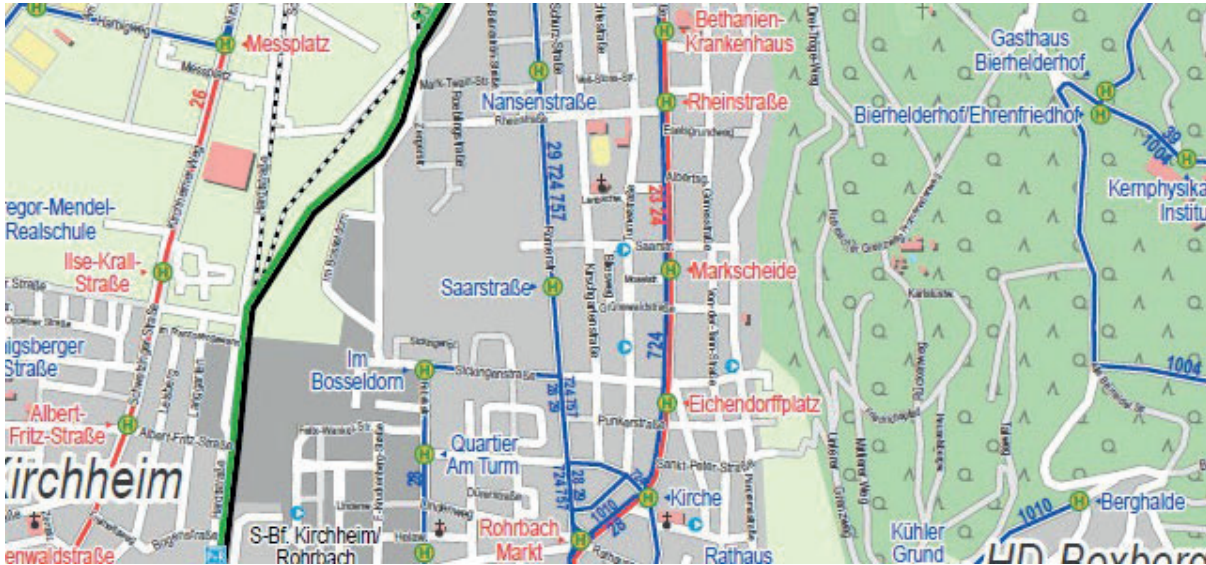


Abbildung 6: ÖPNV-Liniennetz, Stand 2014

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

5.3.3 Parkierung

Zu Zeiten der US-Armee erfolgte die gesamte Parkierung auf den bereits zahlreich vorhandenen Stellplätzen im Innenbereich sowie entlang der Kirschgartenstraße. Die Stellplätze entlang der Kirschgartenstraße befinden sich im Privateigentum. Sie wurden nach dem Abzug der US-Armee öffentlich genutzt.

5.4 Freiflächen

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

5.5 Ver- und Entsorgung

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

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

- Die Wasserleitungen müssen aufgrund von Bauweise, Alter, Lage und der bisherigen Beaufschlagung mit Chlor und Fluor aus Sicht der Stadtwerke Heidelberg erneuert werden. In den Gebäuden, insbesondere den Wohngebäuden, sind keine separaten Wasseranschlüsse vorhanden.
- Das vorhandene Stromleitungsnetz ist nicht nutzbar, da die Elektroanlagen auf den Konversionsflächen nicht in das vorhandene Netz eingebunden werden können. Die

Spannungsebene von 6 KV ist keine gebräuchliche Ebene und die Leitungen im Bereich Mark Twain Village Ost liegen außerhalb des zu erwartenden öffentlichen Verkehrsraums.

- Die vorhandenen Beleuchtungsanlagen sind nicht nachnutzbar. Die technischen und kaufmännischen Lebenszeiten der Beleuchtungsmasten und Leuchten sind erreicht. Ein Teil der vorhandenen Leuchten sind in der Europäischen Union ab 2015 nicht mehr zulässig. Die Standfestigkeit und der Korrosionsschutz der Lichtmasten sind zu prüfen.
- Das Konversionsgebiet wird bereits mit Fernwärme versorgt.
- Für die Trafostation im Bereich Mark Twain Village Ost, Bereich Saarstraße wurde ein technischer Erneuerungsbedarf festgestellt, wenn eine Weiterverwendung abschließend definiert wird.
- Die Konversionsfläche wird bereits mit einem Glasfasersystem und TV-Kabel versorgt. Inwieweit diese Leitungen weiter genutzt werden können, ist noch zu prüfen.
- Das Abwasserkanalsystem, erbaut im Zeitraum 1950-1955, befindet sich in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand. Eine Sanierung im Falle einer Weiternutzung ist daher zwingend erforderlich. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind dabei im Zusammenhang mit der zukünftigen Nachnutzung zu prüfen. Eine Einschätzung zur Entwässerung des Oberflächenwassers ist nicht erfolgt.

5.6 Denkmalschutz

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

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

Daher ist vor Baubeginn eine mehrmonatige archäologische Ausgrabung notwendig, bei der alle Befunde und Funde dokumentiert und geborgen werden.

Die Kosten archäologischer Ausgrabungen sind gemäß einer Handreichung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft aus dem Januar 2012 vom Bauherrn zu tragen.

6 Städtebauliche Planungskonzeption

6.1 Städtebauliche Konzeption

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

- Zeitnahe Schaffung von Mietwohnungen im preisgünstigen und mittleren Segment durch Ertüchtigung und Nachnutzung der Gebäude Kirschgartenstraße. Entsprechend den Vorgaben aus dem wohnungspolitischen Konzept (s.u. 6.3) entfallen dabei 40 % auf Wohnungen zum Preis von 5,50 bis unter 8 Euro, 30 % auf Eigentum für Familien und 30 % auf den allgemeinen Wohnungsmarkt.
- Schaffung von Angeboten für studentisches Wohnen
- Nutzung der beiden Bürogebäude an der Römerstraße als Bürogebäude
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen entlang der Römerstraße
- Parkflächen und Spielplatz

- ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss
- Umgestaltung der Römerstraße zu einer verbindenden Stadtstraße mit Funktion als Stadt- und Aufenthaltsraum
- Erschließung des Gebietes über die Saarstraße, Sickingenstraße und Rheinstraße sowie rückwärtige Erschließung über die Kirschgartenstraße
- durchlässige Gestaltung des Fuß- und Radverkehrs

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

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

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

6.2 Nutzungen

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

6.3 Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt als Bestandteil des Masterplans konkretisiert die Zielvorgaben aus den Leitlinien für Konversion, beschreibt die Zielgruppen und quantifiziert den Wohnungsmix, um eine sozial ausgewogene Entwicklung der Flächen zu ermöglichen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu erreichen.

6.4 Verkehrs- und Parkierungskonzept

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

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

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

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

Die durch die amerikanischen Streitkräfte erzeugte Belastung an der Einfahrt Torhaus betrug 2010 4000 KFZ/Werktag und wird in Zukunft auf circa 5400 Fahrten / Tag durch die Konversionsfläche Südstadt prognostiziert (Stand Dezember 2013). Auf der Römerstraße beträgt

der Durchgangsverkehr zwischen Sickingenstraße und Feuerbachstraße etwa 60% des Gesamtaufkommens, das heißt circa 40 % des Verkehrs sind quell- und zielbezogen.

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

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

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

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

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

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

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

die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Aus diesen Vorgaben wurde eine bestandsorientierte Bebauungsplanvariante erarbeitet:

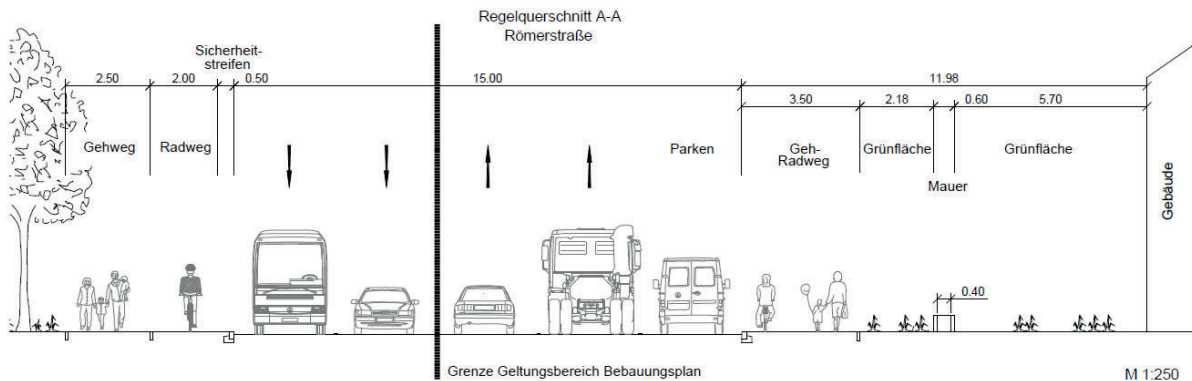


Abbildung 7

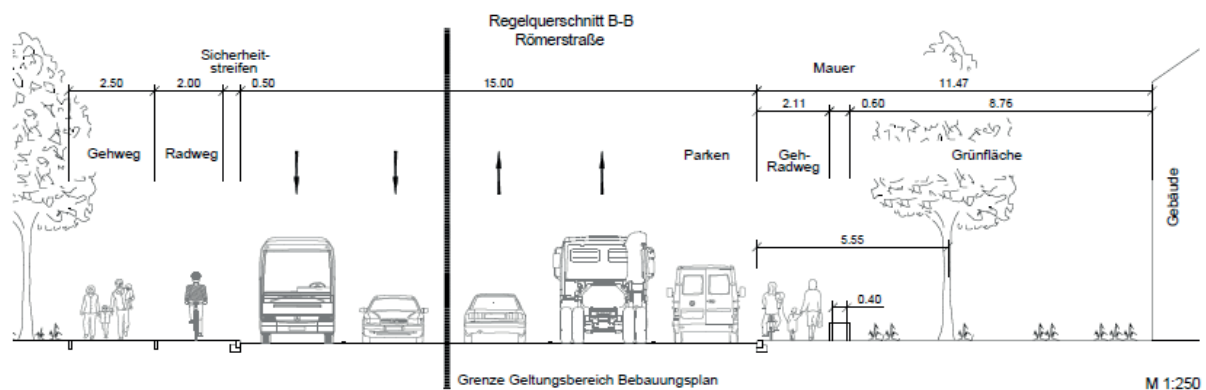


Abbildung 8

In diesem Konzept steht der Erhalt der Bestandsbäume mit Ergänzung der Baumreihe durch Neupflanzungen entlang der Römerstraße im Fokus. Es ist im Rahmen der weiteren Planung Ziel die Mauer zu entfernen und den Gehweg entsprechend zu verbreitern. Der Baumerhalt ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen dabei zu gewährleisten. Derzeit aktueller Stand der Planung zur Römerstraße ist zwischen der Sickingenstraße und der Saarstraße den Radweg auf Fahrbahnniveau zu führen und den Gehweg um die Mauer zu verbreitern. Ab der Saarstraße soll dann der Fuß- und der Radweg auf Gehwegniveau geführt werden. Dies kann sich aber im Laufe der Konkretisierung der Planungen zur Römerstraße noch ändern.

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

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

Auf den Konversionsflächen sind Mobilitätsstationen geplant. Eine Mobilitätsstation beinhaltet einen nahegelegenen ÖPNV-Anschluss, Carsharing Stellplätze sowie ein Fahrradvermiet-system. Auf der Konversionsfläche Südstadt sind drei Mobilitätsstationen geplant. Die nächstgelegene ist am Torhaus auf der Westseite der Römerstraße vorgesehen.

6.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Ein besonderes Potential wird im Baumbestand und der parkähnlichen Grünfläche des Gebietes gesehen, welches zu qualifizieren ist. Insbesondere sollen die Straßenräume durch Ergänzung der Baumreihen entlang der Römerstraße aufgewertet werden. Es sollen Freiraumvernetzungen in Ost-West-Richtung geschaffen werden.

Südlich der Chapel soll eine öffentliche Parkanlage entstehen. Die Fläche wurde in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ unter dem Titel „Der Andere Park“ aufgenommen. Östlich der Römerstraße gelegen gehören hierzu auch Flächen um die Chapel und südlich daran angrenzend. Der größte Teil des Projektes „Der Andere Park“ liegt westlich der Römerstraße. Beide Seiten der Römerstraße sollen jedoch gestalterisch über die Römerstraße verknüpft werden. Daher wurden auch Vorschläge für die Gestaltung der Römerstraße zwischen Rheinstraße und Torhausplatz gemacht, mit der Zielsetzung, diese umzusetzen. Das aus dem zweistufigen Wettbewerb zum Projekt erfolgreiche Büro Studio Vulkan bezeichnet die im Plangebiet liegende Parkfläche programmatisch als „Common Ground“. Gestalterisches Kennzeichen ist ein graues Betonband mit farbigen Sprengen (rotes Band) und ein rötlich wassergebundener Belag als Fußwegfläche. Neben einer öffentlichen Grünfläche mit Möbeln, die zum Aufenthalt einladen, soll es im „Common Ground“ eine Fläche geben, die so konzipiert ist, dass diese in Zukunft unterschiedlichen Aneignungsformen durch die Südstädter zulässt und situativ anpasst werden kann.

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 mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Demnach sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke, insbesondere an den Straßenrändern der Römerstraße erheblich von Straßenverkehrslärm betroffen.

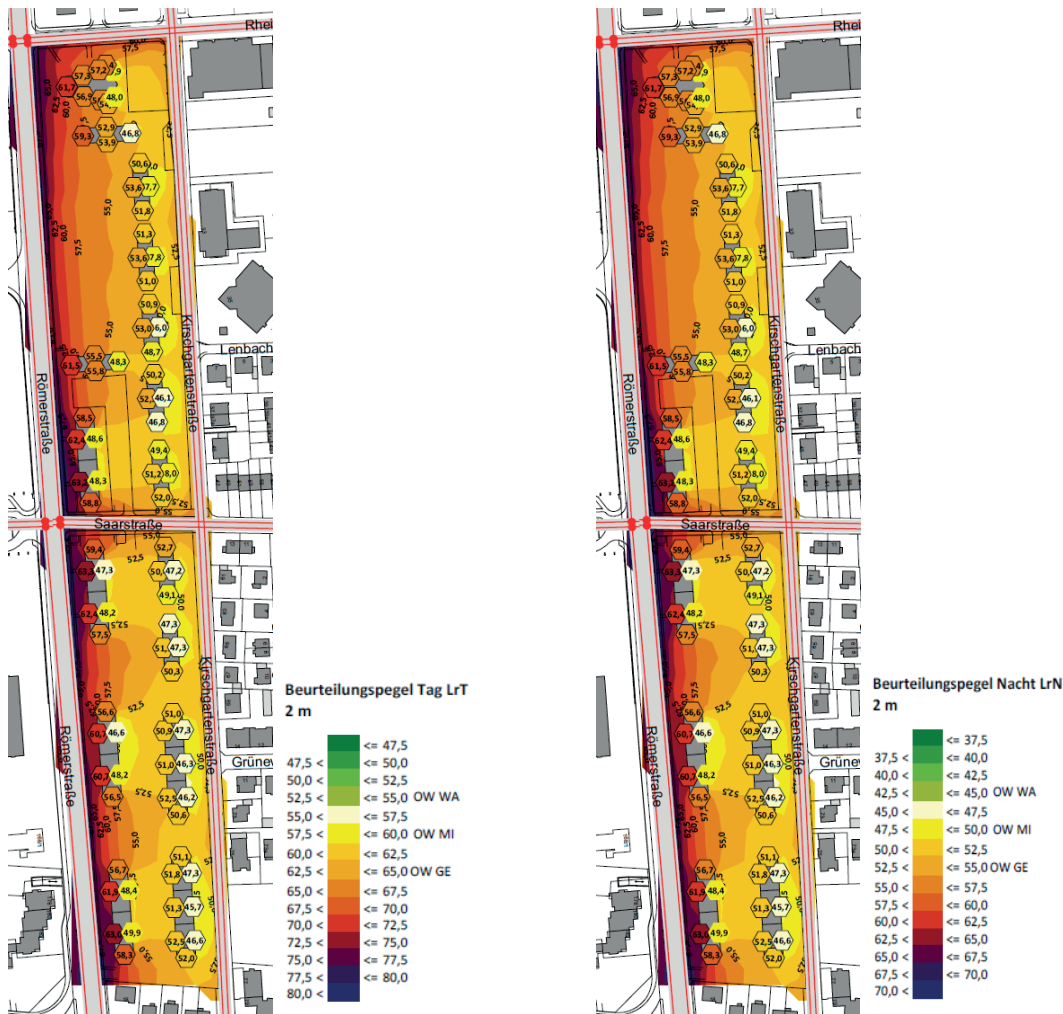


Abbildung 9: Verkehrslärm im Plangebiet, Quelle: Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner, September 2014

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

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

Auf den Freiflächen (Stellplatzflächen) zwischen den Gebäuden entlang der Römerstraße treten Beurteilungspegel zwischen 63 und 70 dB(A) auf. Die Aufenthaltsqualität ist aus schalltechnischer Sicht als gering einzustufen. Im Schallschatten der Gebäude, auf den Flächen zwischen der Bebauung in den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten treten geringere Geräuschpegel auf, die zwischen 58 dB(A) und 63 dB(A) liegen. Die Öffnungen zur Römerstraße wirken sich aus schalltechnischer Sicht ungünstig aus. Auf der öffentli-

chen Grünfläche treten Geräuscheinwirkungen zwischen 60 dB(A) und 72 dB(A) auf. Die Geräuscheinwirkungen sind als hoch zu bewerten, insbesondere in der Nähe der Römerstraße ist die Aufenthaltsqualität aus schalltechnischer Sicht als gering einzustufen.

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

Im schalltechnischen Gutachten wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen überprüft und bewertet:

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

Als Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg wird auf die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Römerstraße verzichtet. Die Ergebnisse des dialogischen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg und des European-Wettbewerbes haben ihren Niederschlag in dem vom Gemeinderat beschlossenen Masterplan gefunden. Als zentrale Ziele werden die Überwindung der trennenden Wirkung der Römerstraße, die Vernetzung der Flächen westlich und östlich der Römerstraße sowie die Schaffung eines neuen Quartierszentrums im Bereich der ehemaligen Kommandantur und der geplanten Gemeinbedarfsfläche im Bereich Chapel genannt. Auch findet im Masterplan die aus dem European-Wettbewerb hervorgegangene Idee einer verbindenden Grünfläche zwischen den Bereichen östlich und westlich der Römerstraße ihren Niederschlag. Diesen Zielen steht die Errichtung von Schallschutzwänden entgegen. Die oben formulierten Ziele überwiegen aus Sicht der Stadt Heidelberg die Belange des Schallschutzes, zudem Schallschutzwände erst ab einer städtebaulich nicht vertretbaren Höhe von 8 Metern eine hervorragende schalltechnische Abschirmung erbringen. Daher werden für die Mischgebiete und die Allgemeinen Wohngebiete andere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern. Außerdem werden aufgrund der Höhe der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen am Tag in den Mischgebieten und für 2 Baufelder in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 Vorgaben für die Orientierung der Außenwohnbereiche getroffen. Beim Neubau von Gebäu-

den in den Mischgebieten beziehungsweise diesen Baufeldern in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den der Römerstraße zugewandten Fassaden (Westfassade) offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 unzulässig sind. Auf die Grundrissorientierung kann verzichtet werden,

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

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

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

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

8 Begründung der Festsetzungen

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

Zur Art der baulichen Nutzung werden im Einzelnen festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Absätze 4, 5 BauNVO)

Die Textfestsetzungen lauten:

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

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Räume in denen der Prostitution nachgegangen wird.

Begründung

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

Mischgebiet (MI)

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

Die Textfestsetzungen lauten:

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

Im MI sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

Begründung

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

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

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Grundzahl, zulässige Grundfläche

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

Begründung

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

Vollgeschosse

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

Begründung

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

Geschossflächenzahl

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

Begründung

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

8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Die Textfestsetzungen lauten:

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

Begründung

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

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

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

Die Textfestsetzungen lauten:

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

Begründung

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

8.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Begründung

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

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

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

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

Die Textfestsetzung zum Leitungsrecht lautet:

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

Begründung

Die festgesetzten Leitungsrechte sollen den vorhandenen und zukünftigen Leitungsbestand sichern.

Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit soll eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung zwischen der Römerstraße, Saarstraße, Kirschgartenstraße und Rheinstraße ermöglichen sowie die öffentliche Fußwegeverbindung entlang der Kirschgartenstraße erhalten.

8.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

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

Begründung

Die Flächenfestsetzungen sollen die vorhandenen Anlagen sichern.

8.1.8 Öffentliche Grünflächen

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

Parkanlage

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

Begründung

Die Struktur des öffentlichen Freiraums basiert auf den bereits im Nutzungskonzept definierten und im Masterplan weiter vertieftem Konzept. Der Masterplan sieht für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche (Park) vor, die im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden öffentlichen Grünfläche (Park) um die Kommandantur zu sehen ist. Der räumliche Umgriff orientiert sich an der vorhandenen Grünanlage.

8.1.9 Flächen und Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Die Textfestsetzungen zur Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser lauten:

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Das anfallende Regenwasser auf den Dachflächen ist von den Gebäuden, die an die öffentliche Parkfläche angrenzen, in eine zentrale Versickerungsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche abzuleiten.

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

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (zum Beispiel Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

Begründung

Gesetzliche Grundlage für die Versickerung sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Durch die Wassergesetze erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser soll danach grundsätzlich versickert werden, soweit dies schadlos erfolgen kann. Alle Einwirkungen durch den Menschen sind so auszurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Durch den Gesetzgeber gefördert und seit der letzten Novelle des Wassergesetzes für Baden-Württemberg deshalb erlaubnisfrei ist die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, zum Beispiel von privaten (nicht gewerblichen) Dach- und Hofflächen, wenn die Spielregeln der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eingehalten werden. Die Versickerung von unschädlichem Niederschlagswasser kann das Grundwasser anreichern und entlastet die kommunale Kläranlage. Die Versickerung ist somit auch ein Beitrag zur Kosten- und Gebührensenkung im Abwasserbereich. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept für die Konversionsfläche Südstadt ist zu berücksichtigen.

8.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Die Textfestsetzungen lauten:

Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Abbildung eingetragenen Lärmpegelbereiche (LPB V, LPB IV, LPB III, LPB II) nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe auch nachfolgende Tabelle. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kennnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

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

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

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

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

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

Außenwohnbereiche

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

Grundrissorientierung

Sollte von der bestandsorientierten Entwicklung abgesehen und durch Neubauten ersetzt werden, dann ist bei dem Neubau von Gebäuden in den Mischgebieten MI 1 und

MI 2 sowie innerhalb der mit M1 bezeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An den der Römerstraße zugewandten Fassaden (Westfassade) sind offene Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

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

Begründung

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

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

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

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

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

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

Begründung

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

Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden wertvollen Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind

durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Neu zu pflanzende Bäume sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.

Begründung

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

Die Gestaltung der Römerstraße soll asymmetrisch erfolgen. Auf der östlichen Seite ist eine Baumreihe vorgesehen. Um städtebaulich prägende Bäume anzupflanzen, als auch Leitungen im Straßenraum und im Umfeld von Gebäuden unterzubringen, ist bei Baumpflanzungen ein Wurzelschutz zu vorzusehen.

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. In der Anlage zum Umweltbericht ist eine Pflanzenliste mit weiteren Arten beigefügt. Bei der Einreichung von Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Begründung

Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine möglichst rasche Funktionserfüllung.

Pflanzliste

Pflanzliste 1

Vorhandene Laubbaumarten auf dem Gelände

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Acer saccharinum

Aesculus hippocastanum

Ailanthus altissima

Betula pendula

Corylus colurna

Crataegus „Carrierei“

Fraxinus excelsior spec.

Malus sylvestris

Paulownia tomentosa

Populus x Canadensis, spec.

Prunus avium

Prunus cerasus

Prunus domestica

Quercus robur

Quercus rubra

Pflanzliste 2

Ergänzungsvorschläge

Mittelhohe Bäume und Großbäume:

Carpinus betulus

Gleditsia triacanthos

Juglans regia

Liquidambar styraciflua

Pterocarya fraxinifolia

Sophora japonica

Kleinbäume:

Acer campestre

Catalpa bignonioides

Crataegus monogyna, -laevigata

Magnolia spec.

Malus spec., -sylvestris

Parrotia persica

Prunus cerasifera

Prunus mahaleb

Robinia pseudoacacia	Prunus sargentii
Sorbus aria	Prunus serrulata X
Sorbus aucuparia	Pyrus calleryana, - communis
Tilia cordata	
Tilia platyphyllos	
Ulmus minor, spec.	

Qualität

Laubbäume: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm
Obstbäume: Stammumfang 10 - 12 cm .in einem Meter Höhe, Hochstamm

8.2 Hinweise

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

8.2.1 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.

8.2.2 Bodenfunde

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

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

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

Daher ist vor Baubeginn eine mehrmonatige archäologische Ausgrabung notwendig, bei der alle Befunde und Funde dokumentiert und geborgen werden.

Die Kosten archäologischer Ausgrabungen sind gemäß einer Handreichung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft aus dem Januar 2012 vom Bauherrn zu tragen.

8.2.3 Grundwasser

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

8.2.4 Energie

In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, welches am 30.07.2011 in Kraft getreten ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten.

- Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme
- Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.

Für eine zivile Nachnutzung sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

8.2.5 Artenschutz

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

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

8.2.6 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 beziehungsweise DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

8.2.7 Straßenverkehrsfläche

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

8.2.8 Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) Rechtskraft vom 06. April 1950 außer Kraft.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

(Ermächtigungsgrundlage §74 LBO Baden-Württemberg)

8.3.1 Werbeanlagen

Allgemeine Anforderungen

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

Werbeanlagen und Automaten sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, ist pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbung hat sich der Fassadengliederung unterzuordnen, es ist ein Bezug zu der vorhandenen Fassadengliederung herzustellen.

Unzulässig sind grundsätzlich bewegte Werbung, Werbungen mit wechselnden oder grellfarbenem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade und Werbung über große Bereiche der Giebelflächen, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.

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

Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe

Werbeanlagen sind parallel zur Fassade und nur im Erdgeschoss und innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Der Abstand zwischen Oberkante Werbeanlage und Brüstung des 1. Obergeschosses muss mindestens 30 cm betragen.

Befindet sich die Stätte der Leistung nicht im Erdgeschoss, oder befinden sich mehrere Leistungsstätten im Gebäude so sind Werbeanlagen auf einer Sammelanlage zusammenzufassen. Diese ist vertikal im Eingangsbereich des Erdgeschosses anzubringen, eine horizontale Anordnung ist nicht zulässig. Die Sammelanlage ist direkt am Gebäude anzubringen. Die Höhe einer Sammelanlage ab Geländeoberfläche darf bis zur Oberkante maximal 2 Metern betragen.

Oberhalb der Traufkante oder Gebäudeoberkante sowie auf der Dachfläche von Gebäuden sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Dies gilt ebenso für die Giebelseite.

Die maximale zulässige Höhe der Werbeanlage beträgt 60 cm.

Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von festsitzenden Stechschildern mit integrierten Logos oder Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben) zulässig. Werbefahnen sind unzulässig.

Stechschilder und Schriftzüge können rechtwinklig zur Fassade innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Die maximale Größe von Stechschildern und Schriftzügen rechtwinklig zur Fassade beträgt

- Auskrägung max. 80 cm senkrecht zur Fassade,
- Höhe von max. 60 cm
- Konstruktionsbreite max. 20 cm

Freistehende Werbeanlagen

Pylone und Stelen sind grundsätzlich unzulässig.

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

werden von vornherein ausgeschlossen. Es besteht kein Anspruch auf eine Genehmigung.

Großflächige Werbung

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

8.3.2 Einfriedungen

Höhe von Einfriedungen

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

Materialien von Einfriedungen

Zulässig sind

- Sockel und Säulen aus rötlichem Sandstein
- Beton mit Sandsteinverblendungen
- Beton verputzt
- Füllungen aus pulverbeschichtetem oder lackiertem Stahl
- Cortenstahl
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen

Unzulässig sind

- Sockel aus Sichtbeton und Bruchstein
- Säulen aus Sichtbeton, Bruchstein und geflieste Elemente
- Pfosten aus verzinktem Material, Stahl und Edelstahl
- Füllungen aus Maschendraht, Schilfmatten, Flechtwerk, Brettern, Kunststoff, Metallplatten, Edeltahlgewebe, Edelstahlstäbe, Edelstahlseile sowie verzinkte Gewebe und -stäbe

Begründung

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

9 Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 14. März 2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. März 2013 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde im Rahmen der Beratungen zum Aufstellungsbeschluss am 20. Februar 2013 beteiligt.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

9.2.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 16. Juli 2014 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Stadtteilgesprächs am 29. Juli 2014 in der Hoffnungskirche, Feuerbachstraße 4, Heidelberg, durchgeführt.

Darüber hinaus wurden die Planunterlagen vom 21. Juli 2014 bis einschließlich 15. August 2014 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

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

Wenn ich mich richtig erinnere an mehrere Bürgerforen, dann war und ist vielen Bürgern der Südstadt der Erhalt der Grünflächen und der Bäume sehr wichtig. Zustimmung für maßvolle Nachverdichtung gab es nur sehr begrenzt.

Der „Masterplan“ nimmt teilweise keinerlei Rücksicht darauf. Es droht eine dichte und einfalllose Bebauung mit vielen negativen Folgen. Und fast jeden Tag wird „eine andere Sau durchs Dorf getrieben“.

Mal sind vorhandene Gebäude nicht erhaltenswert und schadstoffbelastet, dann müssen neue gebaut werden um Lärmschutz zu erreichen, anderntags sind arg viele Bäume krank und gar gefährlich und nun plötzlich sind viele Wohnungen zu groß (entgegen dem Bedarf) und so weiter.

Es wird immer deutlicher, dass in erster Linie die Bauinvestoren und deren Helfershelfer bestimmen, was hier geschieht und die Bürgerbeteiligung in diesem Projekt mehr und mehr zu einer Farce gerät.

Behandlung der Stellungnahme: Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine bestandsorientierte Nachnutzung vorgesehen, in der die vorhandene Grünfläche und Bäume weitestgehend erhalten bleiben sollen. Eine Nachverdichtung ist nicht vorgesehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Informationsveranstaltung im Rahmen des Stadtteilgesprächs am 29.07.2014:

Bürger 1:

Was ist der Unterschied bei den Straßenschnitten A und B?

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

Es ist ungewöhnlich, dass der Bebauungsplan in der Mitte der Römerstraße beginnt und in der Mitte der Kirschgartenstraße endet. Normalerweise beginnt und endet ein Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze.

Behandlung der Stellungnahme:

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

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

Das Stadtplanungsamt verfährt bei allen Bebauungsplanverfahren, dass die Verkehrsfläche bis zur Straßenmitte dargestellt wird. Der Sinn ist, dass außer der bebaubaren Grundstücksfläche auch angrenzend die Verkehrsfläche festgesetzt wird. Dadurch ist im Bebauungsplan auch die Erschließung rechtlich geregelt. Der Sinn, die Straßenmitte für die Grenze des Bebauungsplans festzulegen, ist, dass auf der Westseite der Römerstraße ebenfalls ein Bebauungsplan erarbeitet wird. Damit grenzen am Ende des Planungsprozesses zwei Bebauungspläne aneinander. Wäre die Grenze des Bebauungsplans die Grundstücksfläche würden die Straßenflächen im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans wird vermutlich Teil der künftigen Stadteilmitte werden. Die derzeit ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche rund um die Chapel erscheint zu klein. Vielmehr sollte der Kinderspielplatz und das nördlichste Gebäude im Bebauungsplan ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden, damit dort künftig ein Versammlungsraum entstehen kann.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Dem Hinweis wird gefolgt.

Der Park ist in der aktuellen Planung ausgeweitet. Der Gemeinderat hat sich jedoch entschieden, auf der Fläche Mark-Twain-Village eine maßvolle Verdichtung herbeizuführen. Tatsächlich sieht die Planung jedoch eine totale Verdichtung im Norden des Areals vor, im Süden lediglich den Erhalt des jetzigen Bestands. Lärm und Verkehr unterscheiden sich im Norden und Süden nicht wesentlich, wohl aber der Grad der Bebauung. Im ausgewiesenen Mischgebiet des Bebauungsplans könnte durchaus über eine Bebauung zwischen den Gebäuden auch unter dem Aspekt des Lärmschutzes nachgedacht werden. Dies gelte schließlich auch für den Norden des Areals.

Stellungnahme der Verwaltung

In städtebaulicher Hinsicht unterscheidet sich der Bereich nördlich der Rheinstraße beträchtlich von dem Bereich südlich der Rheinstraße sowohl was die Stellung der Gebäude in Ausrichtung zur Straße anbelangt als auch in Bezug auf die Lücken zwischen den Gebäuden. Der Bereich nördlich der Rheinstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Gebäude im nördlichen Bereich sind deutlich weiter von der Straße abgerückt als auf der Südseite. Außerdem stehen die Gebäude im Norden enger beieinander, so dass es dort keinen großen Spielraum gibt, den Innenbereich zu gestalten. Darüber hinaus weist die zweigeschossige Bebauung entlang der Kirschgartenstraße im südlichen Bereich eine andere städtebauliche Struktur auf als im Bereich nördlich der Rheinstraße. Aus diesem Grund ist es nachvollziehbar, diese Bereiche städtebaulich unterschiedlich zu behandeln.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Wird das Areal ein Grundstück bleiben, das das Bündnis für Konversion erwirbt, oder in mehrere Grundstücke aufgeteilt? Und wird es dann möglich sein, einzelne Bauten zu erweitern und zum Beispiel Balkone und Aufzüge anzubauen?

Behandlung der Stellungnahme

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem jetzigen Vorentwurf sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandes zu eng gefasst. Sollten zum Beispiel seniorengerechte Wohnungen ausgewiesen werden, wäre die Anbringung eines Außenfahrstuhls unumgänglich, nach der jetzigen Planung aber nicht zulässig.

Behandlung der Stellungnahme

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

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Bürger 2:

Wieviel der Fläche des Bebauungsplans ist für Wohneigentum vorgesehen?

Behandlung der Stellungnahme:

Der Bebauungsplan trifft keine Aussage über Eigentumsverhältnisse.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 3:

Um den Bebauungsplan besser zu verstehen, sollen die Verkehrsflächen (für die Straße sowie den Rad- und Fußweg) unter Angabe von Maßen in der Plandarstellung ausgewiesen werden. Damit würden die Grenzen, innerhalb derer ein Architekt planen kann, verdeutlicht.

Es sollten ergänzende Informationen aufgenommen werden, damit der Bebauungsplan für einen Laien verständlicher wird. Selbst Stadträte hätten beim Bebauungsplan Eleonorenhaus nicht alles gesehen, weil die Erklärungen nicht ausreichend waren. Dies stellt in Heidelberg ein ernsthaftes Problem dar.

Behandlung der Stellungnahme:

Gegenstand des aktuellen Beteiligungsverfahrens ist der Bebauungsplanvorentwurf. Die Darstellung der Straßenquerschnitte sowie der Bestandsplan sind als zusätzliche Information gedacht und sollen zur Verdeutlichung der Planung beitragen. Der Planinhalt wird so aufgearbeitet, dass er allgemein verständlicher und genauer wird, in dem das Konzept auf einem eigenen, vom Rechtsplan getrennten Plan dargestellt wird.

Der Anregung wird gefolgt.

Es ist beruhigend, dass im Plangebiet der Bestand gesichert werden soll und keine ergänzende Bebauung vorgesehen ist. Es besteht keine Notwendigkeit bezüglich des Wohnungsbedarfs überhastet zu handeln. Bis zum Jahr 2030 werden möglicherweise 2.400 Wohnungen benötigt. Allein das Areal des jetzigen Bebauungsplanvorentwurfs sieht 850 Wohnungen vor. Wenn diese zügig renoviert würden, hätte man relativ schnell preiswerten Wohnraum geschaffen.

Die Errichtung von Wohngebäuden soll unter keinen Umständen als Schallschutzmaßnahme erhalten. Der Schall muss dort bekämpft werden, wo er entsteht. Es müssen andere Maßnahmen ergriffen werden. Es sollen weitere, intensive Untersuchungen veranlasst werden.

Behandlung der Stellungnahme:

Der Bebauungsplanvorentwurf bildet das Ergebnis eines mehrstufigen Untersuchungsprozesses zum Thema Schallschutz ab. Es wurden die Auswirkungen von Lärmschutzwänden mit 2, 4 und 8 Metern Höhe sowie einer Geschwindigkeitsreduzierung in der Römerstraße untersucht. Tatsächlich führen diese Maßnahmen nicht zum gewünschten Erfolg. Eine detaillierte Dokumentation der Untersuchungen findet sich im Lärmschutzgutachten wieder.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 4:

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

Behandlung der Stellungnahme:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schall wird am besten am Ort der Entstehung bekämpft. Gebäude als Schallschutzmaßnahme einzusetzen ist die schlechteste aller Möglichkeiten. Eine solche Bebauung hat auch Folgen und Nachteile für das Klima (zum Beispiel für die Durchlüftung).

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Bürger 5:

Im Nutzungskonzept und European12-Wettbewerb war ein zentraler Park um die Kommandantur und die Chapel vorgesehen, der in voller Breite bis an die Kirschgartenstraße heranreicht. Es wird vorgeschlagen, die Wohnnutzung der drei Gebäude zurückzunehmen und die Fläche stattdessen für eine andere Verwendung oder einen Park vorzusehen, weil das Englische Institut und St. Michael sonst von dem Zugang zu einem zentralen Park abgeriegelt sind.

Behandlung der Stellungnahme

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

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Bürger 6:

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

Behandlung der Stellungnahme:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Es sollte das gesamte Areal Mark-Twain-Village betrachtet werden. Der Masterplan wurde ebenfalls für das gesamte Areal erstellt. Die Konkretisierung in Einzelbereichen ist zwar richtig und aufgrund der Größe notwendig, allerdings sollte vor einer endgültigen Beschlussfassung geprüft werden, ob die konkreten Planungen miteinander harmonisieren. Die hohe Nachverdichtung im Norden des Areals gibt Anlass zur Sorge. Westlich der Römerstraße liegt die Geschosßflächenzahl im Norden bei 0,9, östlich der Straße bereits bei 1,2 und im Bereich, der für das Nahversorgungszentrum vorgesehen ist, gar bei 1,6. Das wohnungspolitische Konzept wird unterstützt. Dennoch sollte im Norden die vorgesehene Nachverdichtung zurückgeführt und stattdessen in anderen Teilbereichen von Mark-Twain-Village behutsam erhöht werden. Nach den jetzigen Festsetzungen im Masterplan besteht die Gefahr, dass im Norden der Gebäudeabstand von 16 Metern zur Römerstraße nicht eingehalten werden kann, die Bebauung vielmehr näher an die Römerstraße heranrückt. Dann ist auch der alleearartige Baumbestand in Gefahr. Erst wenn bekannt ist, dass das wohnungspolitische Konzept auf dem Gesamtareal umgesetzt werden kann beziehungsweise welche stadtteilübergreifenden Einrichtungen künftig vonnöten sind, sollte ein Bebauungsplan beschlossen werden.

Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung für den Norden von Mark-Twain-Village sollen im Frühjahr 2015 vorliegen. Es sollte mit der abschließenden Bearbeitung des Bebauungsplans Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße so lange gewartet werden, um gegebenenfalls eine punktuelle Nachverdichtung vornehmen zu können.

Behandlung der Stellungnahme:

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

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

Dem Hinweis wird gefolgt.

Bürger 7:

Es gibt neben der Chapel als Veranstaltungsraum das Englische Institut mit der bekannten Parkproblematik. Handelt es sich bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätzen um Anwohnerstellplätze oder um öffentliche Stellplätze?

Behandlung der Stellungnahme

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 8:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 9:

Der Spielplatz, der östlich der Chapel geplant ist, sollte verlegt werden, da der Bereich südlich der Rheinstraße zumindest teilweise als öffentlich-kultureller Raum vorgesehen ist. Diese Fläche sollte daher vielmehr harmonisiert werden und deren Nutzung vorläufig noch offengehalten werden. Derzeit wird mit verschiedenen Interessenten verhandelt, die Leben in den Stadtteil bringen können und sollen.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Dem Hinweis wird gefolgt.

Bürger 10:

Die Parksituation ist durch das Englische Institut bekanntermaßen sehr angespannt. Durch die geplante Ansiedlung eines Nahversorgers wird diese Situation verschärft. Es müssen mehr öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden. Die Situation macht das Stadtviertel kaputt.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 11:

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

Behandlung der Stellungnahme:

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

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Bürger 12:

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

Behandlung der Stellungnahme:

Es gibt keine Änderung hinsichtlich der bisherigen Parkraumsituation der Amerikaner. Die vorhandenen Parkplätze zwischen den Gebäuden waren privat. Diese bleiben dort in Privateigentum erhalten und stehen damit den künftigen Mietern beziehungsweise Eigentümern zur Verfügung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 13:

Bis 2030 liegt der Wohnraumbedarf in Heidelberg bei circa 2.400 bis 2.700 Wohnungen. Es ist unverständlich, warum die Stadt Heidelberg auf diesem relativ großen Plangebiet eine behutsame Nachverdichtung ablehnt.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Notwendigkeit der Nachverdichtung ist gegeben, weil Heidelberg – unabhängig vom diskutierten Wohnraumbedarf – ein attraktiver Standort ist und die Einwohnerzahlen steigen.

Daher besteht die Forderung nach einer verteilten Nachverdichtung, die alle Teilbereiche gleichermaßen belastet. Damit könnte einer Erhaltungssatzung bei einer unmäßigen Nachverdichtung wie in anderen Stadtteilen bereits vorbeugend entgegengewirkt werden. Ziel sollte also sein, dass im aktuellen Bebauungsplangebiet eine behutsame Nachverdichtung vorgenommen wird, so dass im Nordosten nicht in dem Maße nachverdichtet werden muss wie bislang vorgesehen.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 14:

Die Vorgehensweise einer Gesamtbetrachtung des Areals hat zur Folge, dass sehr viel Zeit vergeht, in der nichts passieren kann. Der jetzt diskutierte Bebauungsplan umfasst das Gebiet, in dem aller Wahrscheinlichkeit nach am wenigsten geändert werden wird. Deshalb wurde mit diesem Gebiet mit der Überplanung begonnen, um schnell Klarheit zu schaffen.

Die Befürchtungen in Bezug auf die Geschoßflächenzahl im Norden des Areals Mark-Twain-Village sind bekannt. Es ist aber auch bekannt, was in der Umgebung notwendig und geplant ist. Von daher können alle Bedenken, die mit dem künftigen Plangebiet zu Mark-Twain-Village-Nord in Zusammenhang stehen, bei einer entsprechenden Veranstaltung vorgebracht werden. Die Bebauung im Mischgebiet entlang der Römerstraße sollte durch eine ergänzende Bebauung fortgeführt werden, da der Park entlang der Römerstraße nur wenig Aufenthaltsqualität besitzt.

Behandlung der Stellungnahme

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

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Bürger 15:

Im Bereich nördlich der Rheinstraße wird sich der Verkehr verzehnfachen, wenn der geplante Nahversorger angesiedelt ist. Es ist Irrsinn, einen Park zu planen, aber in der Umgebung keine Stellplätze auszuweisen.

Der bisher grüne Stadtteil bekommt den ganzen Verkehr ab einschließlich des künftigen Anlieferverkehrs für den Nahversorger: Das Thema Verkehr kann bei der Betrachtung des jetzt vorgestellten Bebauungsplans nicht außer Betracht bleiben.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 16:

Warum ist keine Lärmschutzwand, insbesondere entlang des Parks, vorgesehen?

Behandlung der Stellungnahme:

Als Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg wird auf die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Römerstraße verzichtet. Die Ergebnisse des dialogischen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg und des European-Wettbewerbes haben ihren Niederschlag in dem vom Gemeinderat beschlossenen Masterplan gefunden. Als zentrale Ziele werden die Überwindung der trennenden Wirkung der Römerstraße, die Vernetzung der Flächen westlich und östlich der Römerstraße sowie die Schaffung eines neuen Quartierszentrums im Bereich der ehemaligen Kommandantur und der geplanten Gemeinbedarfsfläche im Bereich Chapel genannt. Auch findet im Masterplan die aus dem European-Wettbewerb hervorgegangene Idee einer verbindenden Grünfläche zwischen den Bereichen östlich und westlich der Römerstraße ihren Niederschlag. Diesen Zielen steht die Errichtung von Schallschutzwänden diametral entgegen. Die oben formulierten Ziele überwiegen aus Sicht der Stadt Heidelberg die Belange des Schallschutzes, zudem Schallschutzwände erst ab einer städtebaulich nicht vertretbaren Höhe von 8 Metern eine hervorragende schalltechnische Abschirmung erbringen. Daher werden für die Mischgebiete und die Allgemeinen Wohngebiete andere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt

Stadtteilverein Südstadt Heidelberg; Schreiben vom 04.08.2014:

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

Begründung: Die zukünftige Nutzung der denkmalgeschützten Chapel ist bisher nicht eindeutig absehbar. Es würde eine unsinnige Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten bedeuten, keinerlei Flächen für Zufahrten, Vor- und Stellplätzen zu haben und die Erweiterbarkeit um das südliche Haus auszuschließen. Sollte dies alles nicht erforderlich sein, wäre bei der vorgeschlagenen Flächenausweisung schließlich auch die jetzt vorgesehene Nutzung möglich.

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

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

Behandlung der Stellungnahme:

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

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die Baugrenze um die Bestandsgebäude möge nach Osten verschoben werden um den Anbau von zum Beispiel Balkonen, Wintergärten, Aufzügen, und so weiter, die tiefer als 1,5 m sind, zu ermöglichen.

Begründung: Die Freiflächen in diesem Wohngebiet sind im Gegensatz zu dem nördlich angrenzenden so großzügig angelegt, dass es bei einer GRZ von 0,25 ganz unangemessen erscheint die Baugrenzen so eng zu ziehen, dass schon Anbauten, wie beispielhaft erwähnt, nicht genehmigungsfähig wären.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Begründung: Am Rande des Vorentwurfs ist zwar ein sehr erfreulicher Vorschlag für die weitere Nutzung der vorhandenen Sandsteinmauer zu sehen. Es fehlt aber die bindende Aussage im Textteil dazu. Es war durchgehend in allen Bürgerforen ein ganz überwiegend geäußelter Wunsch der Teilnehmer, dass die Vergitterung der Römer- und Kirchgartenstraße verschwinden möge, wohl sogar einstimmig, dass zumindest die Höhe drastisch zu reduzieren sei. Eine Einfriedung (Hecke oder Zaun) von höchstens 1 m Höhe ist als Schutz für Kleinkinder allemal ausreichend.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen; Schreiben und Gesprächsinhalt vom 07.08.2014:

1. Ausdehnung der Fläche „Bürgerpark“ nach Süden

Die im B-Plan dargestellte südliche Grenze des Bürgerparks geht deutlich über die Darstellung im Masterplan hinaus. Blicke es bei dieser Ausdehnung hätte dieses Auswirkungen auf eine langfristige Neustrukturierung des Areals. Eine lärmabschirmende Bebauung entlang der Römerstraße für die auch heute schon existierende Bebauung an der Kirchgartenstraße könnte nicht mehr realisiert werden.

Vorschlag: die Fläche zwischen geplanten Fuß-/Radweg und dem südlichen WA-Gebiet wird gestalterisch als Grünfläche angelegt beziehungsweise bleibt als solche erhalten. Sie wird planungsrechtlich jedoch dem WA-Gebiet zugerechnet. Eine Einzäunung der privaten Grünfläche zum Fuß- und Radweg erfolgt nicht. Rechtliche Absicherung/Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrags Bündnis/Stadt).

Behandlung der Stellungnahme:

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

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

2. Leitungsrechte „Mittelachse“

Die künftige leitungsgebundene Erschließung des Areals wird gerade geprüft. Folgende Zwischenergebnisse liegen vor: Der im B-Planentwurf dargestellte Ausübungsbereich ist nicht deckungsgleich mit dem Verlauf der Bestandstrassen.

Wasser und Strom: Voraussichtlich werden für diese Medien neue Hausanschlüsse von der Kirschgarten- beziehungsweise Römerstraße aus erstellt werden.

Fernwärme: Die vorhandenen Trassen verlaufen in der Regel durch die Häuser und die Häuser sind in einer Art Reihenschaltung angebunden. Das Netz steht im Eigentum der SWH. Die grundbuchliche Sicherung wird übernommen beziehungsweise sofern erforderlich werden beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der SWH eingetragen.

Abwasser: Der Zustand des vorhandenen Kanals ist noch zu untersuchen. Es gibt die Tendenz, den Kanal auf den Baugrundstücken zu privatisieren.

Telekommunikationsanlagen: Es gibt Verträge zwischen dem Bund und dem Privatanbieter TKS. Das Bündnis tritt in diese Verträge ein, sofern hierzu eine rechtliche Verpflichtung besteht.

Fazit: Wenn der Abwasserkanal privatisiert wird, besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsunternehmen.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Die Eigentümerstellung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht relevant.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

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

Der Ausübungsbereich des Geh- und Fahrrechts ist im Plan mit circa 15 m Breite dargestellt. Dies ist überdimensioniert. Eine Breite von 5 m ist aus unserer Sicht ausreichend (zum Beispiel beginnend ab der östlichen Grenze der vorhandenen Straßenbefestigung). An der südlichen Grenze ist das Gehrecht mit einer Breite von circa 9 m und südlich des Bürgerparks mit einer Breite von 5 m dargestellt. Das Wegerecht sollte auf 3 m Breite reduziert werden.

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

Behandlung der Stellungnahme:

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

Südlich von Gebäude 3738 wird ein Wegerecht in Ost-West-Richtung mit gerissener Doppellinie dargestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Verlauf der Saarstraße

Der Verlauf der Saarstraße im Plan entspricht nicht der Örtlichkeit. Auch wenn die Saarstraße eine öffentliche Straße ist, würde eine Anpassung des Straßenverlaufs ansonsten vermeidbare Kosten verursachen.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Anpflanzungen von Bäumen/Baumstandorte

Aufgrund der Ortsbegehung Amt 61/GGH werden folgende Anregungen vorgetragen:

- Am Nordostende des Baufeldes östlich der Chapel sollten alle Nadelbäume entfallen.
- Auf Nachpflanzungen im Innenbereich sollte verzichtet werden (ist nur einer in MI1).
- Wie ist die zu pflanzende Baumgröße?

Behandlung der Stellungnahme

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Flächen für Stellplätze

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

Wir fordern deshalb, die derzeit auf den befestigten Flächen im Innenbereich markierten Stellplätze weiterhin nutzen zu dürfen. Sofern das neue Wegerecht geradlinig verlaufen soll, wäre hierfür die Markierung der Stellplätze anzupassen.

Behandlung der Stellungnahme:

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

Dem Hinweis wird gefolgt.

7. Chapel

Wo befinden sich die der Chapel zugeordneten Stellplätze?

Behandlung der Stellungnahme:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Heidelberg, Schreiben vom 25.07.2014

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9.2.2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 17. Juli 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Unitymedia Kabel BW GmbH, Schreiben vom 23.07.2014:

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

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Schreiben vom 25.07.2014:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie, Schreiben vom 25.07.2014:

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich archäologische Fundstellen. Im Bebauungsplan sind folgende Hinweise aufzunehmen:
„In Plangebiet befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (6. bis 4. Jahrtausend), die seit 1901 bekannt ist.

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

Daher ist vor Baubeginn eine mehrmonatige archäologische Ausgrabung notwendig, bei der alle Befunde und Funde dokumentiert und geborgen werden.

Die Kosten archäologischer Ausgrabungen sind gemäß einer Handreichung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft aus dem Januar 2012 vom Bauherrn zu tragen“

Behandlung der Stellungnahme:

Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

MVV Energie AG, Schreiben vom 28.07.2014:

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

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 28.07.2014:

Zum Bebauungsplan werden keine Einwände vorgetragen.

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Es bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren keine Bedenken, wenn die im Bebauungsplanvor-entwurf in der Fassung vom 24.07.2014 gemachten Ausführungen zu 7.1 „Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Immissionen / Lärm“ und zu 8.1.11 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ berücksichtigt werden.

Sollten die als mangelhaft bezeichneten Sandspielplätze (Spiel- und Aufenthaltsflächen / Ausstattung) weiter genutzt werden, ist aus hygienischer Sicht ein Austausch des Spielsandes angezeigt.

Behandlung der Stellungnahme: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 01.08.2014:

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

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Amprion GmbH, Schreiben vom 29.07.2014:

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

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 01.08.2014:

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

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

terraneTS bw; Schreiben vom 31.07.2014:

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

Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 31.07.2014:

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

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

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

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden Interessen der militärischen Landesverteidigung nicht berührt.

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

rnv GmbH, Schreiben vom 06.08.2014:

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

Behandlung der Stellungnahme: Diese Hinweise werden im Rahmen eines zusammenhängenden Erschließungskonzeptes für das Konversionsgebiet Südstadt bearbeitet. Der barrierefreie Umbau von Haltestellen des ÖPNV ist gemäß dem Nahverkehrsplan umzusetzen. Neue Haltestellen werden generell barrierefrei hergestellt.

Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 11.08.2014:

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

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

IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 13.08.2014:

Allgemeine Hinweise zur Konversion

Der Abzug der US-Streitkräfte und die Frage, was auf diesen Flächen geschehen soll, wird eine der großen Herausforderungen in der Region in den nächsten Jahren sein. Auf Grundlage eines breit angelegten Meinungsbildungsprozesses hat die IHK Rhein-Neckar Grundsatzpositionen zur Konversion erarbeitet, die am 07. Dezember 2011 von der Vollversammlung einstimmig beschlossen wurden. Dieses Positionspapier ist die Grundlage der Interessenvertretung durch die IHK Rhein-Neckar. Im Zentrum der Metropolregion benötigen die Unternehmen Flächen für die Gewerbe- und Industrienutzung, für Lager und Logistik sowie für Büros und Dienstleistungen. Die Forderungen der Wirtschaft gehen jedoch über den eigentlichen Flächenbedarf hinaus. Es werden zudem Flächen für hochwertige Wohnformen, studentisches Wohnen sowie familienfreundliches und arbeitsplatznahes Wohnen benötigt. Weitere allgemeine Forderungen zielen auf den Ausbau von Bildungs-, Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen und auf die Renaturierung zur Verbesserung der Naherholung und Lebensqualität.

Am 4. Dezember 2013 hat die IHK-Vollversammlung ein ergänzendes Positionspapier („Konversion unter ökonomischen Aspekten gestalten!“) beschlossen. Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar gilt es in der jetzigen Entwicklungsphase vor allem darauf zu achten, die Konversion unter ökonomischen Aspekten zu gestalten. Für die Kommunen muss der Konversionsprozess wirtschaftlich tragfähig bleiben. Bei falschen Weichenstellungen, insbesondere bei einem Missachten der ökonomischen Erfordernisse, wären erhebliche, dauerhafte Belastungen für die städtischen Haushalte zu befürchten. Weitere Forderungen der Wirtschaft sind: - Die Konversion durch Stärkung der Wirtschaft finanziell stemmen - Über finanzielle Belastungen für die städtischen Haushalte ausreichend Transparenz herstellen - Konversion als Chance für Innovationspotentiale der Region nutzen - Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen - Standortqualitäten durch Grün- und Erholungsflächen verbessern - Konversion als Anlass für eine Gesamtverkehrsplanung nutzen - Ankauf durch die Kommunen risikoorientiert überprüfen

Um den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Heidelberg, im Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, zu stärken sind die Interessen und Bedarfe der Wirtschaft bei der Entwicklung der Konversionsflächen zu berücksichtigen.

Konkrete Hinweise zum Bebauungsplan „Mark-Twain-Village, östliche Römerstraße, 1. Teil“

Zur Mischgebietsfläche:

Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Heidelberg eröffnet für die Stadt enorme Perspektiven. Neben neuen Wohngebieten, Freizeiteinrichtungen, Kulturangebote und Grünflächen werden auch dringend Flächen für die Wirtschaft benötigt. Diesen unterschiedlichen Bedarfen ist im Zuge der Konversion zu begegnen. Positiv ist daher zu bewerten, dass auf den Konversionsflächen entlang der Römerstraße eine gemischte Nutzung geplant ist (entsprechend der Unterlagen sind zwei Bürogebäude vorgesehen). Wir weisen darauf hin, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6, Absatz 1 BauNVO) dienen. Sie dienen häufig als Puffer- oder 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. Daher weisen wir zwingend drauf hin, dass darauf zu achten ist, dass auch tatsächlich eine gemischte Nutzung stattfindet und nicht unter dem Deckmantel eines Mischgebietes ausschließlich Wohnbebauung realisiert wird. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer ge-

werblichen Nutzung empfehlen wir, statt eines Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen (für den Bereich der geplanten beiden Bürogebäude). Durch entsprechende Festsetzungen kann dann sichergestellt werden, dass nur „konfliktfreie“ gewerbliche Nutzung zulässig sind.

Zum Verkehrs- und Parkierungskonzept:

Für die IHK Rhein-Neckar ist der Wunsch, insbesondere aus der Bürgerschaft, nachvollziehbar, die Römerstraße so zu gestalten, dass die Gebiete wieder „zusammenwachsen“. Es gilt aber auch zu beachten, dass die Römerstraße eine äußerst wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse in Heidelberg ist, mit deutlich über 20.000 Fahrzeugen am Tag. Die Wirtschaft als auch die zahlreichen Berufspendler sind auf ein leistungsfähiges Verkehrsnetz angewiesen. Die Römerstraße ist hier ein wichtiger Bestandteil.

Durch die zivile Nachnutzung der US-Standorte (Markt-Twain-Village und Campbell-Barracks), mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten, wird sich das Verkehrsaufkommen in der Zukunft sogar noch erhöhen. Daher raten wir dringend davon ab, Maßnahmen zu ergreifen, die den Verkehrsfluss als auch die Leistungsfähigkeit negativ beeinflussen. Die Römerstraße muss zwingend als gutausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben.

Zu den Wohnbauflächen:

Die IHK Rhein-Neckar hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet, da in Heidelberg großer Wohnungsdruck besteht. Insbesondere werden bezahlbare Wohnungen benötigt. Dieser Bereich bietet die Möglichkeit, arbeitsplatznahen und bezahlbaren Wohnraum.

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

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

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

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß

DIN EN 1997-2 bez. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder auszügen daraus erfolgt.

Grundwasser

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

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

Darüber hinaus keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Behandlung der Stellungnahme:

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Staatliches Hochbauamt Heidelberg; Schreiben vom 08.08.2014:

Im Plangebiet sind keine Planungen und Maßnahmen beabsichtigt.

Die vom Staatlichen Hochbauamt Heidelberg wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch die Planungen der Stadt Heidelberg nicht berührt.

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Aus raumordnerischer Sicht werden zur Planung keine Anregungen vorgetragen.

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Regenwasserversickerung:

Sofern bei den Planungen Änderungen an bestehenden Gebäuden bezüglich der Geschosshöhe oder Nachverdichtung im Sinne von Neubauten vorgesehen werden, sind die Möglichkeiten einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Dabei ist die Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 22.03.1999 zu beachten, wobei auch eine Kombination aus Dachbegrünung und Versickerungsrigolen zum Einsatz kommen kann. Für die Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist auf versickerungsfähige Beläge zurückzugreifen.

Schallschutz:

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

Aufgrund der Überschreitungen dieser Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen zur Gewährung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich, falls bauliche Erweiterungs- und / oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel Lärmschutzwände) ausscheiden, sind zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und der Einbau von Lüftern für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet erforderlich.

Darüber hinaus sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie innerhalb der mit MI 1 bezeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei Wohnnutzungen Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Terrassen, Balkone und Wohngärten, nur an der Ostfassade zulässig.

Aufnahme beziehungsweise Ergänzung von folgenden Hinweisen:

- Artenschutz: „An den Gebäuden sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen.“
- Energie: „Für eine zivile Nachnutzung sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.“

Behandlung der Stellungnahme:

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

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

Außenwohnbereiche

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

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

Landschafts- und Forstamt; Schreiben vom 15.08.2014:

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

Kinderspielplätze

Nach dem Spielflächenkonzept Heidelberg besteht in Heidelberg pro Kind/Jugendlichem ein Spielflächenbedarf von 11 m²/netto, d.h. reine Spielfläche ohne Erschließungs- und/oder Grünflächen.

Anhand der statistischen Werte der einzelnen Baublocks, die in den Radien der Einzugsbereiche der Kinderspielplätze liegen, ist der Versorgungsgrad des Stadtteils mit Spielflächen zu überprüfen. Dem Ergebnis dieser Überprüfung entsprechend sind ausreichend große Spielbereiche festzusetzen. Von daher ist Ihre Frage, ob die Fläche östlich der Chapel, wie in Variante 1 dargestellt, ausreichend groß ist, insofern beantwortet, als festzustellen ist, dass erst die vorgenannten Berechnungen abzuwarten sind. Zur Lage in Variante 1 ist allerdings anzumerken, dass bei der derzeit unsicheren Zukunft (sprich Nutzung) der Chapel der Kinderspielplatz besser in der nördlich angrenzenden Grünanlage untergebracht werden sollte. So kann die unbedingt zu erhaltene Grünfläche östlich der Chapel in die Nutzungsüberlegungen einbezogen werden.

Bäume (bestehende und geplante)

Unabhängig von der Entwurfsvariante sind vitale und erhaltenswürdige Bestandsbäume grundsätzlich zu erhalten. Dies gilt auch für die Bestandsbäume entlang der Römerstraße. Hier sollte mit dem Baumbestand als Basis eine möglichst geschlossene Baumreihe mit Neupflanzungen entwickelt werden. Da die Hauptintension dieses Bebauungsplans, wie in dem Fachämterrunde am 21.05.2014 deutlich gemacht wurde, in der Bestandssicherung besteht, dürfte es keine Schwierigkeiten bei der Erhaltung des Baumbestandes geben.

Binden Sie bitte das Landschafts- und Forstamt in alle Abstimmungsrunden in Bezug auf Bäume im B-Plan-Gebiet (Erhalt, baumerhaltende Maßnahmen oder Fällung sowie Festsetzungen von Neupflanzungen) ein. Diese Bitte bezieht sich auch auf die anstehenden Eingriffs- / Ausgleichsregelungen.

Auf die Festsetzung von Neupflanzungen im Bereich von öffentlichen Grünanlagen im Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich zu verzichten. Dies ist erst im Rahmen der späteren Objektplanung sinnvoll.

In der Stellungnahme wird zusätzlich angeregt, die Baumreihe entlang der Römerstraße zwischen Saarstraße und Sickingenstraße durch zusätzliche Baumpflanzungen in Form einer gleichmäßigen Reihe zu schließen. Für die stadträumliche Wirkung einer durchgängigen Baumkulisse wäre dies eine konsequente Fortsetzung des nördlich der Saarstraße angedeuteten Konzeptes.

Behandlung der Stellungnahme:

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

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

Den Hinweisen wird gefolgt.

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

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

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

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

Regierungspräsidium Karlsruhe – Straßenwesen und Verkehr; Schreiben vom 18.08.2014:

Keine Bedenken gegen die Planung der Stadt Heidelberg

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verband Region Rhein-Neckar; Schreiben vom 19.08.2014:

Die angestrebte bestandsorientierte Entwicklung der Konversionsflächen Südstadt wird begrüßt.

Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

Behandlung der Stellungnahme: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH; Schreiben vom 25.08.2014:

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

Elektrizität:

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

Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme:

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

Behandlung der Stellungnahme:

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

9.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Am 18. Dezember 2014 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Teilbebauungsplanes Bebauungsplan „Südstadt – Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ zu und beschloss die öffentliche Auslegung. Diese erfolgte zeitlich parallel mit der Behördenbeteiligung vom 5. Februar 2015 bis 4. März 2015.

9.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung erfolgte vom 05.02.2015 bis zum 04.03.2015 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
1	Stadteilverein, Schreiben vom 25.02.2015		
1.1	Das Grundstück um das nördlichste Haus des Plangebiets südlich der „Chapel“ soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Da die zukünftige Nutzung der „Chapel“ noch ungewiss ist und die Einbeziehung des genannten Hauses in eine Gesamtplanung sinnvoll ist, sollten für dieses Gebäude möglichst weitgehende Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen werden.	Das Grundstück gehört zur Fläche, auf der das wohnungspolitische Konzept umgesetzt werden soll. Aufgrund der vorhergehenden Wohnnutzung eignet es sich auch zur Nachnutzung als Wohngebäude. Lärmtchnisch kann es als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zumal es nicht direkt an der Römerstraße liegt und nur die Stirnseite zu dieser ausgerichtet ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.2	Die östliche Baugrenze um die Bestandsgebäude sollen um 2 Meter nach Osten verschoben werden, um den Anbau von Balkonen, Wintergärten, und Aufzügen zu ermöglichen, die tiefer als 1,5m sind. Die Freiflächen in diesem Wohngebiet sind im Gegensatz zum nördlich angrenzenden so großzügig angelegt, dass es bei einer Grundflächenzahl von 0,25 ganz unangemessen erscheint, die Baugrenzen so eng zu ziehen, dass schon Anbauten, wie oben beispielhaft erwähnt, nicht genehmigungsfähig wären.	Mit dem Bebauungsplan soll in diesem Teilgebiet eine bestandsorientierte Entwicklung der Bestandsgebäude abgesichert werden, im Zuge dessen die Gebäude im Inneren saniert und einer zivilen Nutzung zugeführt werden sollen. Weitergehende Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollte das Gebiet langfristig neu geordnet werden, so ist grundsätzlich über die Bebauung mit weitergehenden Festsetzungen zu entscheiden. Grundsätzlich ist es nach Landesbauordnung möglich, Balkone und Aufzüge in untergeordnetem Umfang von maximal 5 m Länge und 1,5 m Tiefe von der jeweiligen Baugrenze anzubauen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.3	Die maximale Höhe (First- und Traufhöhe) der Gebäude im Plangebiet sollen im Bebauungsplan eindeutig mit Meterangaben festgelegt werden. Es wird empfohlen, die momentan bestehenden Höhen nicht zu überschreiten. Eindeutig festgelegte Obergrenzen sind sowohl für Eigentümern wie auch Nachbarn, Kaufinteressenten und den gesamten Stadteil eine klare Orientierung, was möglich beziehungsweise zu erwarten ist.	Siehe Abwägung zu 1.2.	Siehe Beschluss zu 1.2.
1.4	Das Planzeichen für einen öffentlichen Kinderspielfeld soll in der Grünzone östlich der Römerstraße und südlich der Rheinstraße angebracht werden. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz östlich der Römerstraße ist bei steigender Einwohneranzahl dringend angezeigt, zumal ganz in der Nähe der angestrebten neuen Stadtecke. Die genauere Festlegung des	Die öffentliche Grünanlage ist mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und zugleich als Versickerungsfläche für Regenwasser festgesetzt. Die Parkanlage kann unter Wahrung der Versickerungsfunktion auch von Kindern genutzt werden. Jedoch ist hier vordergründig wegen der Versickerungsfunktion und der Nähe zur Römerstraße kein expliziter Kinderspielfeld geplant.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Ortes innerhalb dieser Grünzone kann der Gesamtplanung des Südstadtparks vorbehalten bleiben.	Kinderspielflächen sollen im Park an der Kommandantur südlich der Rheinstraße erstellt werden.
--	---	--

9.3.2 Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2015 bis zum 04.03.2015 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
1	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt, Schreiben vom 06.02.2015		
1.1	Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu werden im Bebauungsplanentwurf Ausführungen gemacht. Gegen das oben genannte Bebauungsplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die getätigte Ausführungen berücksichtigt werden.	Die in dem genannten Kapitel gemachten Ausführungen sind von den zuständigen Behörden und Ämter zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Sollten die als mangelhaft bezeichneten Sandspielplätze weiter genutzt werden, ist aus hygienischer Sicht ein Austausch des Spielsandes angezeigt.	Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet. Es ist jedoch kein Belang, der sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes niederschlägt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3	Von Seiten des Gesundheitsamts sind keine Planungen oder Maßnahmen beabsichtigt, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sind. Ebenso verfügt das Gesundheitsamt über keine weiteren Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
2	Bürgermeisteramt Oftersheim, Schreiben vom 09.02.2015		
2.1	Belange der Gemeinde Oftersheim nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
3	Kurpfälzisches Museum, Mail vom 10.02.2015		
2.3	Die Stellungnahme vom 25.07.2014 wurde bereits berücksichtigt.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
4	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 10.02.2015		
4.1	Der Flächennutzungsplan (FNP) wird derzeit im Bereich dieses Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch geändert. Der Bebauungsplan steht in Einklang mit dem Entwurf des FNP, so dass davon auszugehen ist, dass er bei einem entsprechenden Verfahrensstand im FNP-Änderungsverfahren aus dem FNP entwickelt sein wird.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
5	Stadt Viernheim, Schreiben vom 10.02.2015		

5.1	Seitens der Stadt Viernheim werden keine Anregungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
6	Amprion GmbH, Mail vom 10.02.2015		
6.1	Gegen die Bauleitplanung in der vorliegenden Fassung bestehen keine Bedenken. Diese Stellungnahme betrifft nur die Amprion GmbH betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
7	Stadt Leimen, Schreiben vom 11.02.2015		
7.1	Es werden keine Anregungen zu dem Bebauungsplan vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
8	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 12.02.2015		
8.1	Unter Verweis auf die Stellungnahme vom 31.07.2014 sind zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Siehe Abwägung zu 8.2 bis 8.9	Siehe Beschluss zu 8.2 bis 8.9
8.2	Rechtliche Vorgaben zu geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, liegen nicht vor.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
8.3	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.
8.4	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. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Der Hinweis zum Setzungsverhalten ist in der Begründung aufgenommen. Die Empfehlung zu Baugrunduntersuchungen ist in der Begründung aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.5	Zur Planung sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
8.6	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.	In der Begründung ist ein Hinweis zur Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.7	Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
8.8	Es wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse aus dem bestehenden geologischen Kartenwerk und aus dem Internet entnommen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8.9	Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes vom Geotop-Kataster aus dem Internet abgerufen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 13.02.2015		
9.1	Es werden keine Anregungen zu dem Bebauungsplan vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
10	Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 13.02.2015		
10.1	Es werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.	Siehe Abwägung zu 10.2	Siehe Beschlussvorschlag zu 10.2
10.2	Die südlichen vier Baufelder mit Bestandsgebäuden befinden sich im Bereich einer jungsteinzeitlichen Siedlung, die auch westlich der Römerstraße großflächig bekannt geworden ist. Im Vorfeld größerer Bodeneingriffe ist eine archäologische Prospektion (Suchschnitte) erforderlich; kleinere Eingriffe sind in jedem Fall vorab mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Die Prospektionskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Je nach Ergebnis sind bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen erforderlich, deren Finanzierung gegebenenfalls auch durch den Vorhabenträger zu leisten ist.	Auf dem Bebauungsplan und der Begründung wird auf die jungsteinzeitliche Siedlung, der Prospektion und Kostentragung hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.3	Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der Archäologie des Mittelalters sind nicht betroffen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
11	Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 15.02.2015		
11.1	Dem Vorhaben steht aus Sicht des Natur- und Artenschutzes nichts im Wege, da die ökologisch relevanten Bereiche erhalten bleiben. In den vorliegenden Unterlagen ist festgeschrieben, dass die erfassten Bestandsbäume zu erhalten, nachhaltig zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind; ebenso sollen gemäß Planzeichnung entlang der östlichen Seite der Römerstraße Bäume gepflanzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.2	Um langfristig zu einer Erhöhung der Artenvielfalt beizutragen, wäre es wünschenswert, an geeigneten Stellen auf dem Gelände Hecken beziehungsweise Feldgehölze zu pflanzen sowie Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermauskästen aufzuhängen.	Siehe Stellungnahme zu 11.3.	Siehe Beschluss zu 11.3.
11.3	Der Hinweis auf den Erhalt der von dem Gutachterbüro bioplan und der Fledermausbeauftragten festgestellten Vielfalt der streng und besonders geschützten Arten wurde ebenso wie der Erhalt vitaler Bestandsbäume in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit sind nicht nur auf den Grünflächen,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	sondern auch an den Gebäuden vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen. Unterstützt wird der Vorschlag, geeignete Dachstühle für Fledermäuse zugänglich zu machen und bei Arbeiten am Mauerwerk den Einbau von Fledermaussteinen vorzusehen. Bewährt hat sich der Einbau von Niststeinen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten. Solche Maßnahmen stellen Möglichkeiten dar, die Artenvielfalt an Gebäuden zu erhöhen.		
12	Netze BW GmbH, Mail vom 12.02.2015		
12.1	Der im Bebauungsplan ausgewiesene Planbereich liegt nicht im Versorgungsbereich der Netze BW GmbH. Es sind keine Versorgungsanlagen vorhanden.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
13	Bürgermeisteramt Hirschberg, Mail vom 17.02.2015		
13.1	Die Gemeinde Hirschberg hat keine Bedenken.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
14	Kabel BW GmbH, Schreiben vom 17.02.2015		
14.4	Es werden keine Einwände vorgebracht. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
15	Regierungspräsidium Karlsruhe - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 17.02.2015		
15.1	Aus raumordnerischer Sicht werden keine Anregungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
16	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 18.02.2015		
16.1	Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden. Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.	Mit Mail vom 14.07.2016 übermittelte das Luftfahrtamt der Bundeswehr an die Stadt Heidelberg, dass die Flugplatzzeigenschaft des US-Flugplatzes Heidelberg und des Bauschutzbereiches aufgehoben sind. Eine Abwägung erübrigt sich damit.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
17	Regierungspräsidium Karlsruhe - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 17.02.2015		
17.1	Aus raumordnerischer Sicht werden keine Anregungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.

18	Stadt Hemsbach, Schreiben vom 20.02.2015		
18.1	Die Stadt Hemsbach hat keine Anregungen und Bedenken. Die Belang der Stadt werden durch die Planung nicht berührt.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
19	Gemeinde Laudenbach, Schreiben vom 23.02.2015		
19.1	Die Gemeinde Laudenbach erhebt gegen den Bebauungsplan keine Einwände, wenn sichergestellt ist, dass die aus den bisherigen Militärflächen entwickelten Wohnbauflächen bei der Bedarfsermittlung nach dem Hinweispapier für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur nicht auf den für das Gebiet der verbintarten Verwaltungsgemeinschaft beziehungsweise das Gebiet der Gemeinde Laudenbach ermittelten Gesamtbedarf angerechnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die aus den Konversionsflächen entwickelten Wohnbauflächen dem Wohnbauflächenbedarf hinzu gerechnet werden.	Von Seiten der Raumordnung wurden keine Anregungen zu den Planungen vorgetragen. Das Vorhaben fügt sich in die formellen und informellen Planungen ein. Die von der Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Ende 2012 gemeinsam in Auftrag gegebene Wohnraumbedarfsanalyse bestätigt ein über das Jahr 2020 hinausgehende Wohnraumnachfrage in der Stadt Heidelberg.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
20	Gemeinde Sandhausen, Schreiben vom 23.02.2015		
20.1	Es werden keine Anregungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
21	Stadt Weinheim, Schreiben vom 23.02.2015		
21.1	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
22	Gemeinde Edingen-Neckarhausen, Schreiben vom 24.02.2015		
22.1	Die Interessen der Gemeinde werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Dennoch wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Sie behält für sämtliche Paralleländerungsverfahren nach wie vor Gültigkeit, sofern die mit der Änderung verbundene Flächengröße sich negativ auf Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde auswirken könnte.	Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen ist Mitglied des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der den Flächennutzungsplan aufstellt. Hier werden die Belange der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmt. Von Seiten der Raumordnung sind keine Anregungen zu diesem Bebauungsplan vorgetragen worden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23	RNV GmbH, Schreiben vom 25.02.2015		

23.1	<p>Auf der Römerstraße verkehrt die Buslinie 29. Im Plangebiet befindet sich auf der östlichen Seite der Römerstraße die Bushaltestelle Saarstraße. Die Bushaltestelle ist mit einem Fahrgastunterstand ausgestattet, der aus Platzgründen in das Grundstück hineinragt. Die Bushaltestelle sowie der Fahrgastunterstand müssen prinzipiell erhalten bleiben. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestelle aus dem Plangebiet, wird empfohlen, die Anlage eines Fußweges zu prüfen. Zudem wird die Empfehlung ausgesprochen, im Zuge der Erschließung auch einen barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle anzustreben.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die RNV sich im Zuge des Baus des Fahrgastunterstandes die Zustimmung des Grundstückseigentümers eingeholt hat. Mit dem Bebauungsplan soll in diesem Teilgebiet eine bestandsorientierte Entwicklung der Bestandsgebäude abgesichert werden. Weitergehende Baumaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
23.2	<p>Die Einrichtung weiterer Bushaltestellen auf der Römerstraße werden verkehrstechnisch nicht befürwortet.</p>	<p>Siehe Abwägung zu 23.1.</p>	<p>Siehe Beschluss zu 23.1.</p>
24	<p>BUND und Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg, Schreiben vom 26.02.2015</p>		
24.1	<p>Es wird vorgeschlagen, die in 24.2 bis 24.7 aufgeführten Ergänzungen beziehungsweise Änderungen aufzunehmen.</p>	<p>Siehe Abwägungsvorschläge zu 24.2 bis 24.7.</p>	<p>Siehe Beschluss zu 24.2 bis 24.7</p>
24.2	<p>Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sind auch überdachte Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie Stellplätze für Car-Sharing-Autos vorzusehen.</p>	<p>Es sind überdachte Stellplatzflächen für Fahrräder hergestellt worden. Mit den festgesetzten Stellplatzflächen sind die Flächen definiert, auf denen insbesondere Kraftfahrzeuge abgestellt werden können. Die Inanspruchnahme anderer Flächen für diese Art der Nebenanlagen ist damit ausgeschlossen. Auf den festgesetzten Flächen können auch Ladestationen oder Car-Sharing-Plätze angeboten werden. Eine weitergehende Festsetzung erfolgt nicht, sondern bleibt der Ausbauplanung vorbehalten, da dieses städtebaulich nicht notwendig ist und auch zukünftig flexibler auf Änderungen eingegangen zu können. Für die Konversionsfläche Südost wurden Mobilitätsstationen mit Next-Bike Stationen und Car-Sharing Plätzen vorgesehen (0222/2016/IV).</p>	<p>Die Stellungnahme ist bereits teilweise umgesetzt worden.</p>

24.3	<p>Zwischen der Parkanlage östlich der Römerstraße und dem Park an der Kommandantur westlich der Römerstraße soll ein breiter Überweg über die Römerstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet und gestalterisch deutlich von der normalen Straßenverkehrsfläche abgesetzt werden.</p>	<p>Grundlage der Planungen zur Römerstraße ist ein bestandsorientierter vierstreifiger Ausbau, da die Römerstraße weiterhin die Funktion als wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse erfüllen muss. Dementsprechend ist in der Planzeichnung eine Verkehrsfläche festgesetzt. Mögliche Übergänge wurden bereits im Masterplan besprochen und in den weiterführenden Planungen gewünscht. Die Festlegung erfolgt in der Ausbauplanung zur Römerstraße oder anderen Planungen, wie dem Projekt „Der Andere Park“. Hierfür ist jedoch keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan notwendig. Um dem Projekt „Der Andere Park“ einen größeren Gestaltungsspielraum zu lassen, werden keine tiefergehenden vorgreifenden Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung bleibt bestehen. Aus dieser können auch Aufpflasterungen oder farbige Markierungen in der Ausführung abgeleitet werden.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
24.4	<p>Die Parkanlage und die sonstigen öffentlichen Grünflächen werden durch eine Freiflächenplanung gestaltet, die durch einen rechtskräftigen Grünordnungsplan abgesichert wird. Im nördlichen Teil der Parkanlage ist eine direkte Wegebeziehung zu dem Übergang Römerstraße - Kommandantenvilla - Westpark herzustellen beziehungsweise der geplante Fuß- und Radweg im Süden der Parkanlage ist dorthin zu verlagern.</p>	<p>Städtebauliches Ziel ist es, einen Fuß- und Radweg zum Knoten Emil-Gumbel-Straße / Römerstraße zu führen. Die Vertiefung der Freiflächenplanungen erfolgt nicht über einen Grünordnungsplan, sondern über das Projekt „Der Andere Park“.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
24.5	<p>Die Gestaltung der privaten Grünflächen ist, integriert in die Freiflächengestaltung der öffentlichen Grünflächen, in einem rechtsverbindlichen Grünordnungsplan zu überführen.</p>	<p>Da es sich um eine bestandsorientierte Entwicklung der Flächen handelt, die bereits durch die US-Armee grünordnerisch angelegt wurden und somit</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	<p>vorgeprägt sind, ist die Freiflächenplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Ein gesonderter Grünordnungsplan wird nicht erstellt.</p>	
<p>24.6 Auf den gut geeigneten Dachflächen sind Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen vorzusehen. Nach Angaben des Solardachkatasters lässt sich im Plangebiet mit 915 m² Modulfläche eine CO2-Minderung von 66.200 kg/Jahr erzielen.</p>	<p>Es handelt sich um eine bestandorientierte Entwicklung, bei dem die Gebäude saniert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht es dem Eigentümer, die Dachflächen mit Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen auszustatten. Während die Dächer der kleinen Geschosswohnungsbauten eine große Anzahl von Gauben aufweisen, eignen sich insbesondere die Dächer der größeren Geschosswohnungsbauten, da sie überwiegend frei von Aufbauten sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p>24.7 Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist Bestandteil des Bebauungsplans: Dies betrifft insbesondere die Festsetzung des breiten, aufgepflasterten Überwegs über die Römerstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die eindeutige Gestaltung der Saarstraße, der Zufahrten zu den Stellplätzen sowie der Stellplätze selbst als Shared-Space-Zonen. Thema in allen Bürgerforen war die Aufhebung / Minderung der Trennwirkung der Römerstraße. Die Festsetzung eines breiten, aufgepflasterten Überwegs ist das Minimum, diesem Bürgerbegehren entgegen zu kommen. Weitergehend wird im Leitbild die „Entwicklung von autofreien, autoarmen Bereichen im Stadtquartiere“ als Handlungsziel formuliert.</p>	<p>Siehe Abwägung zu 24.3.</p>	<p>Siehe Beschluss zu 24.3.</p>
<p>25 25.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Bauarbeiten gegebenenfalls gesichert werden müssen. Es liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Aufrechterhaltung der örtlichen, regionalen und überregionalen Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin benötigt werden.</p>	<p>Siehe Abwägung zu 25.2 bis 25.4.</p>	<p>Siehe Beschluss zu 25.2 bis 25.4.</p>

25.2	Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhin- dert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationsli- nie der Telekom besteht.	Mit den Planungen wird der Bestand gesichert. Neue überbaubare Flächen werden nicht festgesetzt. Den Bauwilli- gen obliegt es, sich über die Lage und Gegebenheiten des Grundstücks vor Baubeginn zu informieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.3	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu be- achten	Siehe Abwägung zu 25.2.	Siehe Beschluss zu 25.2.
25.4	Die Kennzeichnung der im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte der Telekom ist im Grundbuch einzutragen.	Grundbucheinträge sind initiiert durch den Gestattungsnehmer (hier: Tele- kom) mit dem jeweiligen Grundstücks- eigentümer (Gestattungsgeber) zu er- wirken. Der Bebauungsplan zeigt auf, für welche Flächen diese notwendig sind.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
26	Staatliches Hochbauamt, Schreiben vom 02.03.2015		
26.1	Die vom Staatlichen Hochbauamt Heidelberg wahrzunehmenden öffentliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Es werden keine Ein- wände vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erfor- derlich.
27	Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Mail vom 04.03.2015		
27.1	Es wurde darauf verzichtet (private) Flächen für Kinderspielflächen als Ge- meinschaftsanlagen auszuweisen. Damit sind Kinderspielflächen gemäß der Landesbauordnung auf den jeweiligen „Hausgrundstücken“ herzustellen.	Die Festlegung der Lage der nach Lan- desbauordnung notwendigen privaten Kinderspielflächen erfolgt durch die Bauherren. Es stehen ausreichende Flächen zur Verfügung. Es ist städte- baulich nicht notwendig, diese im Be- bauungsplan festzusetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
27.2	Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mittels Baulasten be- reits im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durch die jeweiligen Grundstückseigentümer/innen zu begründen.	Die Sicherung der Rechte durch Bau- last oder anderer dinglicher Sicherung obliegt den Gestattungsnehmer mit dem jeweiligen Grundstückseigentü- mer. Der Bebauungsplan zeigt auf, für welche Flächen diese notwendig sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
27.3	Zu den überbaubaren Grundstücksflächen hinaus werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. So können Balkone und Aufzüge nur in unterge- ordnetem Umfang von maximal 5 m Länge und 1,5 m Tiefe von der jeweili- gen Baugrenze angebaut werden.	Mit dem Bebauungsplan soll in diesem Teilgebiet eine bestandsorientierte Ent- wicklung der Bestandsgebäude abge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		sichert werden. Weitergehende Bau- maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollte das Gebiet langfristig neu geord- net werden, so ist grundsätzlich über die Bebauung mit weitergehenden Festsetzungen zu entscheiden.	
27.4	Aufgrund der am 1. März 2015 in Kraft getretenen novellierten Landesbau- ordnung sind pro Wohnung 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen	Der Nachweis von Fahrradstellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Eine weitergehende Regelung ist im Bebauungsplan nicht notwendig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
28	Gemeinde Ketzsch, Mail vom 04.03.2015		
28.1	Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erfor- derlich.
29	Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 04.03.2015		
29.1	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.	Der Bebauungsplan trifft keine Rege- lungen zur Qualität des Abwassers. Die Abwassersatzung ist eine eigen- ständige Satzung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
30	IHK, Schreiben vom 04.03.2015		
30.1	Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Heidelberg eröffnet für die Stadt enorme Perspektiven. Neben neuen Wohngebieten, Freizeiteinrichtun- gen, Kulturangebote und Grünflächen werden auch dringend Flächen für die Wirtschaft benötigt. Diesen unterschiedlichen Bedarfen ist im Zuge der Kon- version zu begegnen. Positiv ist daher zu bewerten, dass auf den Konversi- onsflächen entlang der Römerstraße eine gemischte Nutzung geplant ist. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebe- trieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen. In der Praxis entwi- ckeln 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. Es ist darauf zu achten, dass auch tatsächlich eine gemischte Nutzung stattfindet. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Nutzung wird empfohlen, für den Bereich der geplanten beiden Büroge- bäude statt eines Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszu- weisen. Durch entsprechende Festsetzungen kann dann sichergestellt wer- den, dass nur „konfliktfreie“ gewerbliche Nutzung zulässig sind.	Da das Mischgebiet gegenüber dem eingeschränkten Gewerbegebiet hin- sichtlich der zulässigen Nutzungen eine höhere Flexibilität besitzt und aus dem Masterplan abgeleitet ist, bleibt die Mischgebietsausweisung bestehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

30.2	<p>Der aus der Bürgerschaft geäußerte Wunsch, die Römerstraße so zu gestalten, dass die Gebiete wieder „zusammenwachsen“, in nachvollziehbar. Es gilt aber auch zu beachten, dass die Römerstraße mit deutlich über 20.000 Fahrzeugen am Tag eine äußerst wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse in Heidelberg ist. Die Wirschaft als auch die zahlreichen Berufspendler sind auf ein leistungsfähiges Verkehrsnetz angewiesen. Die Römerstraße ist hier ein wichtiger Bestandteil.</p> <p>Durch die zivile Nachnutzung der US-Standorte mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten wird sich das Verkehrsaufkommen in der Zukunft sogar noch erhöhen. Es wird dringend davon abgeraten, Maßnahmen zu ergreifen, die den Verkehrsfluss als auch die Leistungsfähigkeit negativ beeinflussen. Die Römerstraße muss zwingend als gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben.</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweitung von Wohnbauflächen im Plangebiet, da in Heidelberg großer Wohnungsdruck besteht. Insbesondere werden bezahlbare Wohnungen benötigt. Dieser Bereich bietet die Möglichkeit, arbeitsplatznahen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt den Straßenraum als Verkehrsfläche fest. Stand bisheriger Überlegungen ist, dass aufgrund der Anzahl der Fahrzeuge die Anzahl der Fahrspuren erhalten bleibt, das Angebot für Fußgänger und Radfahrer, dort wo es möglich ist, verbessert wird und es mehr Fußgängerüberwege gibt, um die Querung der Straße für Fußgänger zu verbessern. Weitergehende verkehrsrechtliche Anordnungen oder Ausbaupläne werden mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
30.3		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
31	<p>Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 05.03.2015</p>		
31.1	<p>Es wird auf die vorhandene 20 kV- und 110 kV-Kabelanlagen auf der Westseite der Kirschgartenstraße hingewiesen. Für die entlang der Kirschgartenstraße und am südlichen Bereich des Bebauungsplans Richtung Römerstraße verlaufende 110 kV-Kabelanlage ist ein Schutzstreifen von 2,50 m beidseits der Anlage in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind auf privaten Wohnbauflächen einzutragende Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
31.2	<p>Im zu überplanenden Bereich gibt es Beleuchtungsanlagen, die sich zurzeit nicht im Besitz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH befinden. Bei einer Änderung der Nutzung beziehungsweise Neugestaltung der Straßenräume ist diese Beleuchtung in die Planung mit aufzunehmen. Hier sind gegebenenfalls die Stadtwerke als eventueller Übernehmer rechtzeitig einzubinden.</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt keine Besitzstände zu Beleuchtungsanlagen. Die Beleuchtung steht in der Regel auf öffentlichen Flächen. Sofern sie auf privaten Flächen stehen, ist eine Regelung mit den Grundstückseigentümern zu treffen. Die Stadtwerke werden bei Bauanträgen von der zuständigen Behörde beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
31.3	<p>Eine Gasversorgung in diesem Bereich besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
31.4	<p>Die ursprünglich vorhandenen US-eigenen Wasserversorgungsanlagen werden in diesem Bereich aufgegeben. Die beiden vom Studentenwerk derzeit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	genutzten Gebäude sind bereits an das Wasserversorgungsnetz der Stadtbetriebe angeschlossen. Die übrigen Gebäude sind an die in der Römer-, Saar- und Kirschgartenstraße vorhandenen Wasserversorgungsleitungen neu anzuschließen. Ausreichende Kapazität ist vorhanden.			
31.5	Die Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches hinsichtlich Brandschutz sind eingehalten.	Mit dem Bebauungsplan werden keine Regelungen zum aufgeführten Arbeitsblatt getroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
31.6	Die bestehenden Leitungsanlagen sind von Bebauung und Überpflanzung freizuhalten, ansonsten sind kostenpflichtige Umlegungsmaßnahmen erforderlich.	Siehe Abwägungsvorschläge zu 31.1 und 31.9.		
31.7	Die Leitungstrassen sind über den Dienstbarkeitsvertrag vom 18.07.1985 / 30.06.1985 im Grundbuch gesichert. Diese Trassen wurden auch im Schreiben vom 27.03.2013 an die Bundesanstalt für Immobilien benannt und in Plänen gekennzeichnet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
31.8	Kosten durch Umverlegung von Fernwärmeleitungen trägt der Verursacher.	Mit dem Bebauungsplan werden keine Kostenregelungen getroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
31.9	Die bestehenden Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder von schwerem Gerät überfahren werden. Zusätzlich ist ein Schutzstreifen für jede Leitung von mindestens 2,50 m/Seite einzuhalten. Beeinträchtigung von Leitungen durch Baumwurzeln ist nicht zulässig.	Im Bebauungsplan sind auf privaten Flächen einzutragende Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt. Bei Neuverlegung von Leitungen können diese mit einem Wurzelschutz versehen werden, da zugleich Bestands- und neu anzupflanzende Bäume Teil des Straßenraumquerschnittes sind. Der Einsatz von Wurzelschutz wird in den Festsetzungen aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
31.10	Bei Veränderungen des Bestandes durch Abriss oder Neubebauung sind bitte entsprechende Abstimmungen mit der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH vorzunehmen.	Die Stadtwerke werden bei Bauanträgen von der zuständigen Behörde beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
31.11	Bei der Neuaufteilung der Grundstücke müssen die Fernwärme-Leitungen im Grundbuch gesichert werden.	Die Leitungstrassen sind gemäß der Stellungnahme zu 31.7 bereits grundbuchlich eingetragen. Die Übertragung bei einer Neuaufteilung der Grundstücke wird nicht im Bebauungsplanes geregelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

31.12	Am 04.04.2013 wurde der Antrag zur Aufnahme der US-Gebiete in die Satzung der öffentlichen Wärmeversorgung an das Umweltamt der Stadt Heidelberg gestellt.	Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.07.2016 wurden die Konversionsflächen in das Satzungsgebiet der Fernwärme aufgenommen.	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
31.13	Die Schreiben vom 09.04.2014 und 14.08.2014 haben noch Gültigkeit.	Siehe Abwägungsvorschläge zu 31.1 bis 31.12 und Entwurf der Begründung Seite 47 und 48.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
32	Stadt Mannheim, Schreiben vom 10.03.2015		
32.1	Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
33	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Mail vom 11.03.2015		
33.1	Der Hinweis auf den Erhalt der von dem Gutachterbüro bioplan und der Fledermausbeauftragten festgestellten Vielfalt der streng und besonders geschützten Arten wurde ebenso wie der Erhalt vitaler Bestandsbäume in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit sind nicht nur auf den Grünflächen, sondern auch an den Gebäuden vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen. Unterstützt wird der Vorschlag, geeignete Dachstühle für Fledermäuse zugänglich zu machen und bei Arbeiten am Mauerwerk den Einbau von Fledermaussteinen vorzusehen. Bewährt hat sich der Einbau von Niststeinen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten. Solche Maßnahmen stellen Möglichkeiten dar, die Artenvielfalt an Gebäuden zu erhöhen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
34	Stadt Ladenburg, Schreiben vom 11.03.2015		
34.1	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
35	MVV Energie AG, Schreiben vom 30.03.2015		
35.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Gas- oder Fernwärmeleitungen des Unternehmens.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.

9.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

10 Durchführung und Kosten

10.1 Grundbesitzverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt der Offenlage im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Es liefen Kaufverhandlungen mit der Stadt Heidelberg und dem Bündnis für Konversion, welches in die Gesellschaft MTV Bauen und Wohnen GmbH&Co.KG überführt wurde. Zum 1. Januar 2016 erfolgte der Besitzübergang. Die öffentlichen Wege und Straßen im Plangebiet befanden sich bereits im Eigentum der Stadt Heidelberg.

10.2 Kosten

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

11 Verzeichnis der Gutachten

- 1 WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, 22. September 2014
- 2 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks, August 2014
- 3 bioplan, Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
- 4 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014
- 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, ergänzender Baumbestand; Juli 2014
- 7 Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, 15. Oktober 2013
- 8 PTV, Ermittlung der Stellplatzbelegung in der Kirschgartenstraße, 8. Oktober 2014
- 9 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Erfassung des Baumbestandes, 29. April 2014
- 10 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
- 11 LK Argus: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept, August 2017, aktualisiert 2019
- 12 Bullermann und Schneble: Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 25. Januar 2019
- 13 Spang.Fischer.Natschka: Oberflächenkonzept, März 2018

Teil B

Nach § 2 Absatz 4 Satz 1 des BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 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 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sowie Ziele des Umweltschutzes

Mit dem Abzug der Amerikaner ist in der Südstadt ein insgesamt ca. 44 ha großes Areal einer Konversionsfläche frei. In diesem Zusammenhang wurde ein Nutzungskonzept erstellt und bildete die Grundlage für weitere Vertiefungen in einem nächsten konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Der Masterplan ist in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2014 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.

Gleichzeitig bietet der Masterplan die erforderliche Flexibilität, im Rahmen anschließend auszuarbeitender Planung Teilbereiche anzupassen und durch die Erstellung städtebaulicher Konzepte weiter zu konkretisieren.

Im Bereich des Teilbebauungsplans soll für eine ca. 6 ha große Teilfläche (vgl. Abbildung 1) ein Bebauungsplanentwurf mit Festschreibung des Bestandes erarbeitet werden.

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

Zur Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist über die zukünftige Nutzung dieser Grundstücke zu entscheiden.

Im Wesentlichen umschließt der Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet entlang der Kirschgartenstraße und ein Mischgebiet entlang der Römerstraße im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Im Norden wird der Bereich Chapel als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Die bestehende Erschließung des Gebietes wird weitgehend übernommen. Östlich der Chapel wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Südlich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der Baumbestand wird so weit wie möglich erhalten und insbesondere entlang der Römerstraße auch ergänzt. Die Vitalität des Bestandes wurde 2013 geprüft und überwiegend als gut eingestuft (EILING 2013). In einigen Fällen zeigten sich allerdings auch Schäden, die Sicherungsmaßnahmen erfordern.

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

1.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

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 Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost aufgeführt.

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

§ 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 § 1, 14, 15 und 18 BNatSchG	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden 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 mit Hilfe der Bewertungsmodelle der Ökokonto-Verordnung ermittelt. Die Eingriffe in die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt.

Baumschutz

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. Es ist im geringen Umfang mit Baumfällung im Bereich des Bebauungsplanes zu rechnen. Diese werden durch Neupflanzung im Gebiet kompensiert.

1.3 Ziele aus übergeordneten formellen und informellen Planungen

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

2 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit teilweise durch das Studentenwerk als Wohnheime genutzt. Der überwiegende Teil der Gebäude steht seit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte leer und soll nach einer Modernisierung wieder einer Wohnnutzung beziehungsweise gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Freiflächen zwischen den bestehenden Gebäuden werden durch Rasenflächen und Zierrabatten geprägt. Entlang der Römerstraße, Kirschstraße sowie zwischen den Gebäuden stocken zahlreiche Bäume.

Der Geltungsbereich des 1. Teils (rund 6 ha) wird durch die Römerstraße im Osten und die Kirschgartenstraße im Westen eingefasst. Nördlich begrenzt die Rheinstraße das Plangebiet im Süden schließt Wohnbebauung an.

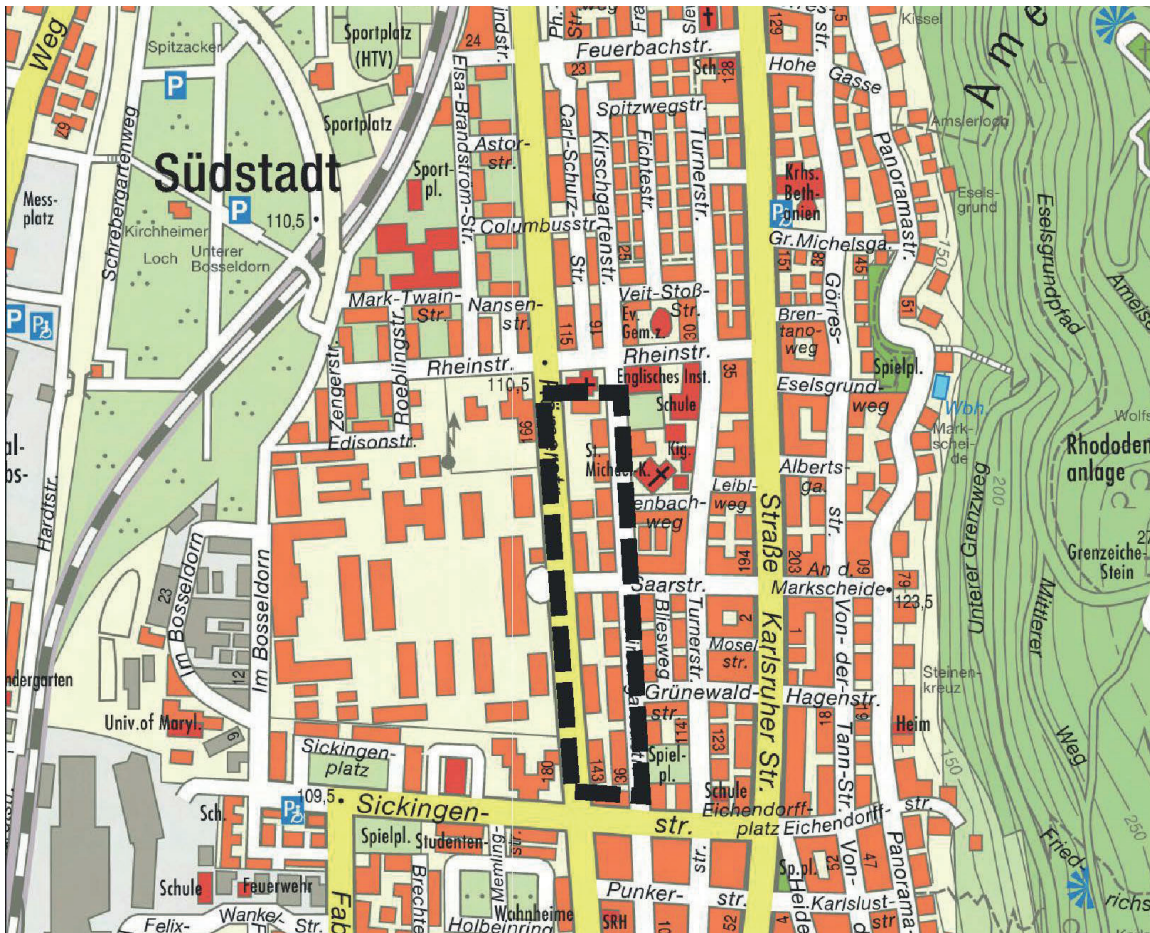


Abbildung 10: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“

2.1.1 Schutzgut Mensch

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 Kapitel 7.1 der Begründung).

2.1.2 Vegetation und Tiervorkommen

Die im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Bestandsaufnahmen (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 und vereinzelte anthropogene Sand-/Rohböden vor. Die übrigen Flächen des Gebietes sind mit Gebäuden, Nebenflächen und Verkehrsflächen bebaut und versiegelt.

Baumbestand:

Ergänzend zur Erfassung des Baumbestands in der Mark-Twain-Village Ost durch das Büro EILING Ingenieure im Jahr 2013 und 2014 wurden durch den Regiebetrieb Gartenbau des Landschafts- und Forstamtes der Stadt Heidelberg im Februar 2014 insgesamt 390 Bäume erfasst und bis März 2013 in das städtische Baumkataster GTIS eingepflegt.

233 der erfassten Bäume befinden sich im ersten Teilabschnitt des hier betrachteten Bebauungsplanes. Im März 2013 wurden weitere Untersuchungen zur Feststellung des genauen Schadbildes an 40 Bäumen durchgeführt.

Im Geltungsbereich weisen 13 Bäume erhebliche Schäden aufgrund Fäuleausbreitung beziehungsweise des Pilzbefalls auf, sodass eine kurzfristige Fällung unumgänglich ist.

Im Rahmen der Sanierung und Neuordnung der Infrastruktur müssen weitere Bäume gefällt werden. Es erfolgt ein Ausgleich durch Neupflanzungen im Gebiet. Entlang der Römerstraße und der Kirschgartenstraße werden die Baumreihen durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Geschützte Arten:

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.

Eine Zusammenfassung der im Gebiet vorkommenden Arten gibt das folgende Kapitel 2.1.3 wieder.

2.1.3 Schutzgebiete und geschützte Arten

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.

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

Da alle wildlebenden Vogelarten, auch die verbreiteten und allgegenwärtigen Kulturfolger, pauschal 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 **Vogelarten** wurden im Verlauf der faunistischen Kartierungen festgestellt.

Im Zuge der Erfassungen wurden folgende Arten nachgewiesen:

- Streng geschützte Arten (EILING 2013, HEINZ 2014):

Vögel

		Rote Liste BW
<i>Picus viridis</i> **	Grünspecht	-

Fledermäuse

<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	2
<i>Plecotus spec</i>	Langohrfledermaus	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	3
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	1

Anmerkung: Mittels der angewandten Untersuchungsmethoden können die zwei Arten der Langohren nicht eindeutig zu unterscheiden. Daher werden hier beide Arten aufgeführt.

- Besonders geschützte Arten (EILING 2013, **BIOPLAN 2014¹**)

¹ Rot hervorgehobene Eintragungen zeigen Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2014 (BIOPLAN)

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	3
<i>Pica pica</i> **	Elster	-
<i>Passer montanus</i> **	Feldsperling	-
<i>Chloris chloris</i> **	Grünfink	-
<i>Certhia brachydactyla</i> **	Gartenbaumläufer	-
<i>Serinus serinus</i> **	Girlitz	-
<i>Psittacula krameri</i> **	Halsbandsittich	-
<i>Phoenicurus ochruros</i> ****	Hausrotschwanz	-
<i>Psittacula krameri</i> ****	Halsbandsittich	-
<i>Parus major</i> ***	Kohlmeise	-
<i>Apus apus</i> ****	Mauersegler	V
<i>Sturnus vulgaris</i> ****	Star	V
<i>Passer domesticus</i> ****	Haussperling	V
<i>Delichon urbicum</i> ***	Mehlschwalbe	3
<i>Corvus c. corone</i> **	Rabenkrähe	-
<i>Columba palumbus</i> **	Ringeltaube	-

* = Nahrungsgast

** = möglicherweise Brutvogel

*** = wahrscheinlich Brutvogel

****= Brutvogel

Fledermäuse

Während der Kontrollen am frühen Abend (vor Ausflugsbeginn) und der nächtlichen Begehungen zwischen den Monaten Juni bis August 2014 wurde gezielt auf Hinweise geachtet, die auf Fledermauskolonien beziehungsweise Wochenstubenquartiere schließen lassen. Darüber hinaus wurde bei acht Gebäuden im Gebiet „Mark-Twain-Village (Ost)“ untersucht, ob es an den Gebäuden oder in deren Dachstühlen Hinweise auf Fledermausvorkommen gibt.

Bei den Untersuchungen konnten 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 parkähnliche Grünfläche und die Baumreihen stellen gute Jagdräume und Vernetzungsstrukturen für die Fledermäuse dar. Bei den nächtlichen Begehungen konnten ausschließlich Zwergfledermäuse bei der Jagd beobachtet werden. Die Zwergfledermaus gehört zu den häufigsten Fledermausarten und ist landesweit verbreitet.

Die Kontrolle von einigen Dachstühlen zeigten eine grundsätzliche Quartiereignung, jedoch nur wenig Einflugmöglichkeiten und kaum Kotpuren, die auf eine Nutzung von Fledermäusen hinweisen.

Eine artenschutzrechtliche Relevanz für die genannten Artengruppen ergibt sich nur, wenn Quartiere oder genutzte Nester zerstört werden.

Vögel

Für den streng geschützten Grünspecht konnte 2014 ein Brutbaum außerhalb des Gebietes festgestellt werden, während es derzeit keine Belege für eine weitere Brut innerhalb des Geltungsbereichs gibt (BIOPLAN 2014).

Bei den Erfassungen durch BIOPLAN im Jahr 2014 wurde besonders auf an Gebäuden brütende Vogelarten geachtet. Im Bereich des Geltungsbereiches wurden vier Gebäudebrüter (Halsbandsittich, Haussperling, Star, Hausrotschwanz) erfasst. Bei den übrigen Vogelarten handelt es sich um typische und verbreitete Bewohnern städtischer Gärten und Parkanlagen. An den Gebäuden 3736, 3738, 3739, 3743, und 3729 wurden potenzielle Brutnischen festgestellt. Wie auch aktuelle Erfassungen 2014 im Umfeld des Plangebietes belegen, nutzen besonders die Gebäudebrüter kleine Spalten und Nischen der Gebäude, z.T. werden aber auch regelrechte Höhlen in das Isolationsmaterial gebrochen. Auch beim Umbau von Gebäuden können daher artenschutzrechtliche Verbote (Tötung, Zerstörung von genutzten Brutstätten) berührt werden.

Da die Schutzvorschriften des Artenschutzes unabhängig von einem Bebauungsplan gelten, sind diesbezügliche zusätzliche Festsetzungen nicht zwingend sind. Als Hinweis ohne Festsetzungscharakter wird daher auf die Beachtung der Brutzeiten und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Vorabkontrolle) hingewiesen.

Konflikte können ggf. durch geeignete Maßnahmen, insbesondere die Wahl des Rodungsbeziehungsweise Umbauzeitpunktes außerhalb der Brutzeit verhindert werden. Kapitel 2.3.2 enthält dazu noch einige weitere Hinweise und Einschätzungen.

Weitere Arten

Im 1. Teilbereich der Konversionsbebauungspläne konnten keine weiteren planungsrelevanten Arten² nachgewiesen werden.

2.1.4 Geologie / Boden

Den geologischen Untergrund des Gebietes bilden Lehm-, Schlick- und Schwemmlößdecken Rheinebene und des Neckarschwemmkegels.

Natürliche Bodenstrukturen sind im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überprägung durch Bebauung und Ab- und Aufschüttungen von Boden nicht mehr vorhanden. Gemäß den durchgeführten Untersuchungen liegen im Bereich des Bebauungsplanes keine Altlasten in den Freiflächen vor. Lediglich die Deckschichten der vorhandenen Straßen weisen PAK-haltiges Material auf (Stadtplanungsamt Heidelberg 2014).

Die Versickerungsfähigkeit ist gemäß eines vorliegenden Gutachtens grundsätzlich gegeben (IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH 2014).

2.1.5 Wasser

Allgemeine hydrogeologische Situation

² Alle im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

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. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Oberflächengewässer

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

Abwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über bestehende Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum.

Belastete Wässer werden gesammelt und anschließend im vorhandenen SW-Kanalnetz entsorgt.

2.1.6 Luft / Klima

Das Klima in Heidelberg ist aufgrund der geschützten Lage zwischen Pfälzerwald 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 ca. 745 mm/a ausgewiesen (DWD 2000).

Die klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet wird durch den hohen Anteil an wärmeabgebenden Flächen (Bebauung, versiegelte Lagerflächen) vermindert. Im Teilplan 1, "Situation Umwelt" des Umweltplanes der Stadt Heidelberg wird der betrachtete Teil des Plangebietes als „Bereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen“ dargestellt. Im Teilplan 3, "Leitbild" ist der Bereich als "Siedlungsbereich" und als "ökologischer Funktionsbereich – Klima-Kaltluftabfluss/Ausgleichsströmungen" dargestellt.

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. Insgesamt ist der Siedlungsbereich von Heidelberg geprägt durch zu hohen Stickoxid- und Benzolkonzentrationen, die vor allem im Winter bei austauscharmen Wetterlagen auftreten. Im Sommer treten durch photochemische Reaktionen verursachte Ozonspitzen auf. Insgesamt stellt sich das Plangebiet somit als Teil eines lufthygienisch belasteten Bereiches dar.

2.1.7 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Bei dem bestehenden Gebäudebestand handelt es sich um ehemalige Wohngebäude sowie Mannschaftsunterkünfte und Diensträume der amerikanischen Streitkräfte. Die langgezogenen Gebäude mit 4 Stockwerken entlang der Römerstraße und 2-4 Stockwerken entlang der Kirschstraße dominieren das Straßenbild. Zwischen den Gebäuden prägen die Parkflächen den Charakter. Der vorhandene Baumbestand durchgrünt und gliedert das Plangebiet. Südlich der Chapel befindet sich eine größere Grünfläche mit parkähnlichem Charakter.

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen sind aufgrund der vorhandenen Störungen (stark frequentierte Römerstraße) und anthropogenen Überprägung von geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Die direkt angrenzenden Flächen sind ebenfalls durch Bebauung anthropogen überprägt.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Spielflächen für Kinder. Dem Gebiet können jedoch keine besonderen Funktionen für die Erholungsnutzung zu gesprochen werden.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Die Chapel im Norden des Plangebietes steht unter Denkmalschutz. Des Weiteren befinden sich im südlichen Planungsgebiet Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (6. bis 4. Jahrtausend), die seit 1901 bekannt ist. Die Römerstraße wird ebenfalls als archäologisches Denkmal eingestuft.

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

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

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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.

- **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.

- **Boden**

Die vorhandenen Bodenstrukturen bleiben bestehen.

- **Wasser**

Die Niederschlagswasserbehandlung bleibt unverändert bestehen.

- **Klima und Luft**

Die kleinklimatische Ausgleichsfunktion der Fläche bleibt erhalten.

- **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.

- **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.

2.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden

Folgende Wirkfaktoren sind zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

Eingriffe in den Boden mit Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen im geringen Umfang, da es sich bei dem B-Plan um eine Bestandsentwicklung handelt. Baumverluste werden im Gebiet durch Neupflanzungen kompensiert.

Anlagenbedingte Wirkungen

nur im geringen Umfang, da Bestandsentwicklung.

Betriebsbedingte Wirkungen

Geringfügige Erhöhung des Anliegerverkehrs.

2.3.1 Auswirkungen auf den Menschen

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.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Umbau der Gebäude. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die auch geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bestandsentwicklung handelt, kommt es nicht zu größeren Baumaßnahmen. Die vorhandene Bausubstanz wird saniert und die vorhandene Infrastruktur beibehalten.

Erhebliche Auswirkungen durch verkehrliche Emissionen sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Da sich die Situation nur geringfügig gegenüber der ehemaligen Nutzung durch die amerikanischen Streitkräfte verändern wird.

Damit die Grenzwerte der TA-Lärm für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können, sind passive Schallschutzmaßnahmen wie schallgedämmte Lüftungsanlagen und Fenster vorzusehen. In den Mischgebieten sowie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten nur an der Ostfassade zulässig.

Bodenbelastungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht vorhanden. In Bezug auf das Radongefährdungspotenzial sind bei ordnungsgemäßer Bauausführung der Gebäude (Stand der Technik) keine Gefährdungen zu erwarten.

2.3.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Mit der Realisierung des Vorhabens wird sich die bestehende Situation nicht wesentlich verändern. Es erfolgt eine Bestandentwicklung. Es erfolgen lediglich kleine Modifizierungen der Erschließungswege/-straßen sowie der Neuanlage eines Verbindungswegs zwischen der Römerstraße und der Kirschgartenstraße.

Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Bäume mit Vitalitätsschäden, standortfremde Nadelgehölze sowie Bäume im Bereich des geplanten Verbindungsweges werden nicht für den Erhalt festgesetzt. Insgesamt betrifft dies 67 Bäume. Von den betroffenen Bäumen fallen 19 Bäume unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Im Plangebiet erfolgen Neupflanzungen von 28 Bäumen entlang der Römerstraße und Kirschgartenstraße als Ausgleich für die zu fällenden Bäume mit einem Stammumfang $\geq 100\text{cm}$ gemäß der Baumschutzsatzung.

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

Gemäß der durchgeführten Eingriffsbilanzierung nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung ergibt sich für den **Bestand** ein Wert von **266.766** Ökopunkten. Für die **Planung** (inkl. Neupflanzung) wurde ein Wert von **267.373,6** Ökopunkten ermittelt.

Durch die Umwidmung der versiegelten Parkflächen östlich der Chapel und die Kompensation von Baumverlusten geringer Wertigkeit (Ziergehölze, Nadelbäume) durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubbäumen in der Pflanzqualität 20/25 (höhere Ökopunkte), können die Eingriffe im Gebiet ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung der Gesamtsummen der Schutzgüter Boden und arten und Biotope kommt es zu einem **Überschluss** von 38.801,7 Ökopunkten. Dieser kann für die Kompensation von weiteren Bauvorhaben auf dem städtischen Ökokonto verbucht werden.

Durch den Bebauungsplan wird im Wesentlichen der Bestand in seiner jetzigen Ausdehnung gesichert. Eine ausführliche Darstellung der Eingriffsbilanzierung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Tiere

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

- **Vögel**

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten können im Geltungsbereich in erster Linie häufige und verbreitete Vogelarten betreffen. Streng geschützte Arten wurden nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen (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 gemäß § 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 ausreichend Grünflächen mit Bäumen, sodass die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlich-funktionalen Zusammenhang in jedem Fall gewahrt bleibt.

Durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen zur Durchgrünung des Geltungsbereiches werden die Verluste im Geltungsbereich kompensiert.

• **Fledermäuse**

Gemäß den Ergebnissen aus den durchgeführten Untersuchungen (HEINZ 2014) werden keine Quartiere sowie essenzielle Nahrungsräume der im Gebiet vorkommenden Tiere in Anspruch genommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass wegen der stark bestandsorientierten Vorgehensweise auch in einem solchen Fall Aspekte des Artenschutzes dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

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.

(Um-) 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. 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) 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
- 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. Dies gilt insbesondere für die vier Gebäude (3722, 3723, 3724, 3726), in deren Dachstühlen Fle-

dermauskot festgestellt werden konnte. Durch Anbringung von Spaltenquartiere aus säge-
rauen Holzbrettern können zusätzliche Hangplatzmöglichkeiten geschaffen werden. Die
Dachräume müssten darüber hinaus noch etwas abgedunkelt werden (Abkleben der Dachlu-
ken).

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 Einzel-
baumreihen

Die empfohlenen baulichen Maßnahmen werden teilweise als Festsetzungen (Neupflanzun-
gen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die anderen Maßnahmen setzen eine hohe Mit-
wirkungsbereitschaft der Bauherren voraus und werden nach Möglichkeit in die mit den Bau-
herren abzuschließenden städtebaulichen Verträge aufgenommen.

2.3.3 Auswirkungen auf den Boden

Durch den geplanten Bebauungsplan für den 1. Teilabschnitt sind die bestehenden Gebäude
festgesetzt worden (Bestandsentwicklung). Bis auf kleinere Anpassungen der Infrastruktur
und die Anlage eines Verbindungsweges (Fuß- und Radweg) zwischen Römerstraße und
Kirschgartenstraße im Bereich der großen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches,
sind keine Baumaßnahmen vorgesehen.

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. Die maximale Versiegelung durch Überbauung (Mischge-
biete, allgemeine Wohngebiete) wird durch die GRZ auf 25% begrenzt.

Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
werden gesondert erläutert. Hinweise auf Altablagerungen außerhalb der Straßenbeläge be-
stehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung können alle
Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden. Es kommt zu einem leichten **Überschuss an
Ökopunkten**, der auf das städtische Ökokonto verbucht wird.

2.3.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Da es sich um eine Bestandsentwicklung handelt sind keine Veränderungen im Wasserhaus-
halt zu erwarten. Die bestehende Oberflächenentwässerung bleibt unverändert bestehen. Es
sind ggf. Sanierungsmaßnahmen notwendig. Anfallendes Regenwasser kann weiterhin in
den bestehenden Grünflächen versickern oder wird von den befestigten Flächen gefasst und
über das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

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

2.3.5 Auswirkungen auf das Klima / Luft

Da die bestehende Bebauung nicht wesentlich verändert wird, sind keine zusätzlichen Aus-
wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ableitbar.

Es sind keine Faktoren erkennbar, die eine besondere, beziehungsweise überdurchschnittliche Belastung gegenüber vergleichbaren Gebieten erwarten lassen. Darüber hinaus kommt es im Gebiet nicht zu einer großflächigen zusätzlichen Versiegelung von Bodenflächen.

Der bestehende Baumbestand sowie die Grünflächen bleiben erhalten, sodass die klimatischen Ausgleichsfunktionen weiterhin wirksam sind.

2.3.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes sind durch die Festsetzung des Bestandes nicht zu erwarten. Die bestehende Situation wird, wenn überhaupt, nur geringfügig verändert. Durch die festgesetzte GRZ von 0,25 wird eine lockere Bebauung mit relativ hohem Freiflächenanteil gesichert. Die vorhandenen Baumreihen entlang der Römerstraße und der Kirschgartenstraße werden durch Neupflanzungen ergänzt.

Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung bestehen während der Umbauphase. Da das Gebiet 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 Grün- und Spielflächen für die Wohnbevölkerung vor.

2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die Chapel im Norden des Plangebietes steht unter Denkmalschutz. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen Hinweise auf eine Siedlung aus der Jungsteinzeit vor. Des Weiteren ist mit Bodendenkmälern im Zusammenhang mit der im Plangebiet tatsächlich einst verlaufenden Römerstraße zu rechnen. Sollten im Zuge der im Plangebiet ohnehin nur begrenzt vorgesehenen (Um-) Baumaßnahmen Funde zutage treten ist über die weitere Vorgehensweise in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nach jeweiliger konkreter Sachlage zu entscheiden.

2.3.8 Auswirkungen auf Schutz- und Schongebiete

Schutzgebiete nach §§ 22 bis 29 BNatSchG sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

2.3.9 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie Schutzgebiete

Für das Gebiet sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen in folgendem Umfang und folgender Erheblichkeit zu erwarten.

Umweltschutzgut	Umweltauswirkung	
	nicht erheblich	erheblich
Tiere / Pflanzen	X	-
Geologie / Boden	X	-
Wasser	X	-
Luft/Klima	X	-
Landschaftsbild / Erholung	X	-
Mensch	X	-
Kultur- und Sachgüter	X	-

Schutzgebiete			
Merkmal	Auswirkung ja / nein	Erhebliche Auswirkungen	Bemerkungen
FFH-, Vogelschutzgebiete	nein	-	
Naturschutzgebiete	nein	-	
Naturdenkmale	nein	-	
Landschaftsschutzgebiete	nein	-	
Geschützte Landschaftsbestandteile	nein	-	
Geschützte Biotope	nein	-	
Überschwemmungsgebiete	nein	-	
Wasserschutzgebiete	nein	-	
Gebiet mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	nein	-	

2.3.10 Wechselwirkungen

Sofern Bäume aus Verkehrssicherheitsgründen und Anpassungen der Infrastruktur gefällt werden müssen, stehen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Orts- / Landschaftsbild in enger Wechselwirkung: Der Wegfall von Siedlungsbild prägenden Bäumen geht gleichzeitig mit einem Verlust von Habitatstrukturen für u. a. geschützte Vogelarten einher.

Mit der gewählten Vorgehensweise zur Sanierung der bestehenden Gebäude erfolgt eine optische Verbesserung des Orts- / Landschaftsbildes. Sofern Bäume gefällt werden müssen, werden sie im Gebiet durch Neupflanzungen kompensiert. Es werden auch neue Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

Grundsätzlich verursachen Geländemodellierung und Bebauung den Verlust beziehungsweise die Veränderung der gewachsen Böden und des Wasserhaushalts. Durch die Bestandsentwicklung treten Wirkungen nur im geringen Umfang auf.

Beeinträchtigung durch Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall von untergeordneter Bedeutung und somit nicht erheblich.

3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden können

Die Festsetzung des Bestandes führt nur in geringen Umfang zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich nach der durch die Umbaumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.1 Einschränkung des Rodungszeitpunktes beziehungsweise der Inanspruchnahme sonstiger Biotopstrukturen

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

Begründung:

Die Einschränkung verhindert, dass die Verbote des § 44 BNatSchG beziehungsweise der EU-Vogelschutzrichtlinie betroffen sind. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Brut zumindest einzelner, häufiger Gehölzbewohner nicht auszuschließen. Eine Rodung wäre nur nach einer Befreiung von diesen Schutzvorschriften mit den entsprechenden Untersuchungen und Antragsunterlagen möglich. Dies kann durch die genannte Einschränkung verhindert werden.

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

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

3.2.1 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 (Entlang Römerstraße und Kirschgartenstraße). Gemäß der Baumschutzsatzung ist folgende Pflanzqualität bei Laubbäumen zu verwenden: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen

3.2.2 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. In der Anlage zum Umweltbericht ist eine Pflanzenliste mit weiteren Arten beigefügt. Bei der Einreichung von Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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“ steht die Stadt Heidelberg nun vor der Herausforderung diese Fläche einer neuen Nutzung zu überführen und diese zu entwickeln. Anderweitige Möglichkeiten für die Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher nicht gegeben.

Insofern wurden im Zuge der Planaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans für den 1. Teilbereich keine weiteren Alternativen für die Ausweisung geprüft.

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

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

5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Verfahren erfolgte für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden eine rechnerische Bilanz in Ökopunkten nach der Bewertungsmethode der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Diese ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten nicht auf. Spezielle Erfassungen der vorkommenden Tierarten wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt durchgeführt.

Festzustellen ist, dass sonstige, weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

6 Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden 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.

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

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.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Belange der Umwelt werden in Bezug auf Natur und Landschaft im vorliegenden Umweltbericht geprüft. Demnach führt die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplanes zu geringen Auswirkungen auf die Umwelt und Eingriffen in Natur und Landschaft, da es sich um eine Bestandentwicklung handelt.

Aufgaben der Umweltprüfung waren:

- die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- zu prüfen, ob die Planung mit den Bestimmungen des gesetzlichen Biotopschutzes, des besonderen Artenschutzes und der Heidelberger Baumschutzsatzung verträglich ist und gegebenenfalls entsprechende Vorgaben zu machen,
- Vorschläge für Maßnahmen der Grünordnung und zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen zu erstellen,
- eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu erstellen.

Die vorhandene Bausubstanz im Plangebiet soll beibehalten und saniert werden. Bis auf kleine Modifizierungen/Sanierung der Infrastruktur und Versorgung sind keine größeren baulichen Veränderungen vorgesehen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgen durch erforderliche Baumfällungen. Diese finden jedoch nur im geringen Umfang statt und können im Plangebiet durch Neupflanzungen kompensiert werden. Von baulichen Maßnahmen sind Vegetationsstrukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen. Das Arteninventar im anthropogen überprägten Gebiet ist ebenfalls nur von mittlerer Wertigkeit. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

8 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ soll ein erster Bereich der insgesamt rund 44 ha großen Konversionsfläche in der Südstadt neu entwickelt werden. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen den vorhandenen Bestand an Gebäuden fest. Neben der Sanierung der Bausubstanz erfolgen nur kleine Veränderungen/Modernisierungen der vorhandenen Infrastruktur. Der ältere Baumbestand im Gebiet wird zum Erhalt festgesetzt. Notwendige Baumfällungen aufgrund von Vitalitätsschäden und kleineren baulichen Maßnahmen (Anlage Verbindungsweg zw. Römerstraße und Kirschgartenstraße) werden durch Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen. Durch Pflanzfestsetzungen werden die Baumreihen entlang der Römerstraße und Kirschgartenstraße ergänzt. Durch die intensive Nutzung des Gebietes sind nur artenarme Flächen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz ausgebildet. Vorhabensbezogene Erfassungen der Avifauna, Reptilien, Heuschrecken und Fledermäuse zeigten nur eine geringe Anzahl an planungsrelevanten Arten die unter die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz fallen. Das Artenspektrum der Vögel setzt sich aus verbreiteten und für den Siedlungsraum typischen Kulturfolgern ohne Gefährdungsstatus zusammen. An den Gebäuden konnten auch Gebäudebrüter wie z.B. Mauersegler, Halsbandsittich, Haussperling und Star nachgewiesen werden. Aus der Artengruppe der Fledermäuse wurde nur 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. Bei der Kontrolle von

Dachstühlen wurden Kotspuren von 3 Fledermausarten nachgewiesen, was auf eine gelegentliche Nutzung hindeutet. Die Zugänglichkeit der Dachstühle und Gebäude im Gebiet ist jedoch stark eingeschränkt.

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 Brutzeit vermeiden.

Durch die stark frequentierte Römerstraße bestehen bereits hohe Lärmbelastungen im Plangebiet. Sowohl am Tag als auch in der Nacht liegen die Geräuscheinwirkungen an einem Teil der Gebäude in einer Größenordnung, die dem Belang des Schallschutzes besondere Bedeutung zukommen lassen. Es wird hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche (LPB V, LPB IV, LPB III, LPB II) nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kennnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Da es sich um eine Bestandsentwicklung handelt und nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden, sind keine Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kulturgüter zu erwarten.

Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Das für die Realisierung des Bebauungsplans erforderliche Gelände ist an die städtische Konversionsgesellschaft und das Bündnis für Konversion übergegangen.

Bearbeitung:

L.A.U.B. – Ingenieurgesellschaft mbH

Kaiserslautern, 10/2014, redaktionell überarbeitet 15.11.2019

Anlage Umweltbericht (Bestand)

Teilfläche	Fläche (m ²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			Boden Ges. Bewertung (S)	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
Bestand (Fläche)									
Verfugte Mauer (23.50)	330	0	0	0	0,0	0,0	1	330	
Zierrasen (33.80)	21279	3	3	3	3,0	12,0	4	255348,0	85116
Hecke aus nicht einh. Straucharten (44.22)	260	2	3	3	2,7	10,7	6	2773,3	1560
Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)	7276	0	0	0	0,0	0,0	1	0,0	7276
Völlig versiegelte Straße o. Platz (60.21)	14405	0	0	0	0,0	0,0	1	0,0	14405
Gepflasterte Straße o. Platz (60.22)	8200	0	0	0	0,0	0,0	1	0,0	8200
Weg o. Platz mit wassergebundener Decke (60.23)	800	2	2	1	1,7	6,7	2	5333,3	1600
Rabatten / Ziergehölze (60.51)	850	2	3	3	2,7	10,7	6	9066,7	5100
SUMME	53400							272521,3	123587
Bestand (Einzelbäume)									
Einzelbäume auf geringerwertigen Biotopentypen (213 Stück)	83								528
	84								1092
	85								282
	86								888
	87								318
	88								1038
	89								264
	90								678
	91								678
	92								1092
	93								378
	94								714
	95								888
	96								342
	97								756
	98								564
	99								564
	100								606
	101								546

Teilfläche	Fläche (m ²) /	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. Bewertung (S)	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit	Ökopunkte Grundwert			Grundwert	Ökopunkte
	102						582	582	
	103						624	624	
	104						228	228	
	105						186	186	
	106						318	318	
	107						360	360	
	108						282	282	
	109						282	282	
	110						264	264	
	111						342	342	
	112						342	342	
	113						342	342	
	114						432	432	
	115						942	942	
	116						774	774	
	117						528	528	
	118						378	378	
	119						738	738	
	120						546	546	
	121						696	696	
	122						738	738	
	123						318	318	
	124						318	318	
	125						318	318	
	126						282	282	
	127						342	342	
	128						300	300	
	129						246	246	
	130						738	738	
	131						360	360	
	132						960	960	
	133						360	360	
	134						606	606	

Teilfläche	Fläche (m ²) /	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. Bewertung (S)	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit	Ökopunkte Grundwert			Grundwert	Ökopunkte
	135						378	378	
	136						582	582	
	137						492	492	
	138						1092	1092	
	139						360	360	
	140						360	360	
	141						210	210	
	142						210	210	
	143						792	792	
	144						246	246	
	145						1092	1092	
	146						360	360	
	147						210	210	
	148						1224	1224	
	149						318	318	
	150						360	360	
	151						342	342	
	152						378	378	
	153						378	378	
	154						432	432	
	155						1056	1056	
	156						2226	2226	
	157						282	282	
	158						342	342	
	159						738	738	
	160						510	510	
	161						756	756	
	162						738	738	
	163						714	714	
	164						396	396	
	165						714	714	
	166						342	342	
	167						282	282	

Teilfläche	Fläche (m²) /	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. Bewertung (s)	Ökopunkte Grundwert	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit	Ökopunkte Gesamt			Grundwert	Ökopunkte
	168						738	738	
	169						738	738	
	170						906	906	
	171						300	300	
	172						186	186	
	173						1074	1074	
	174						756	756	
	175						342	342	
	176						792	792	
	177						474	474	
	178						492	492	
	179						714	714	
	180						1152	1152	
	181						660	660	
	182						696	696	
	183						186	186	
	184						186	186	
	185						246	246	
	186						906	906	
	187						924	924	
	188						696	696	
	189						924	924	
	190						582	582	
	191						714	714	
	192						906	906	
	193						1074	1074	
	194						1152	1152	
	195						582	582	
	196						282	282	
	197						1074	1074	
	198						378	378	
	199						510	510	
	200						642	642	

Teilfläche	Fläche (m²) /	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. Bewertung (S)	Ökopunkte Grundwert	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit	Ökopunkte Gesamt			Grundwert	Ökopunkte
	201						228	228	
	202						264	264	
	203						246	246	
	204						246	246	
	205						342	342	
	206						792	792	
	207						360	360	
	208						264	264	
	209						360	360	
	210						186	186	
	211						678	678	
	212						210	210	
	213						360	360	
	214						396	396	
	215						360	360	
	216						420	420	
	217						606	606	
	218						264	264	
	219						300	300	
	220						300	300	
	221						378	378	
	222						696	696	
	223						696	696	
	224						546	546	
	225						810	810	
	226						624	624	
	227						624	624	
	228						492	492	
	229						960	960	
	230						300	300	
	231						714	714	
	232						564	564	
	233						282	282	

Teilfläche	Fläche (m²) /	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			Boden Ges. Bewertung (s)	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
Nr. gemäß Plan							Grundwert	Ökopunkte	
	234						792	792	
	235						546	546	
	236						282	282	
	237						186	186	
	238						186	186	
	239						228	228	
	240						186	186	
	241						228	228	
	242						1356	1356	
	243						360	360	
	244						318	318	
	245						342	342	
	246						1188	1188	
	247						738	738	
	248						714	714	
	249						624	624	
	250						846	846	
	251						888	888	
	252						546	546	
	253						828	828	
	254						1524	1524	
	255						378	378	
	256						528	528	
	1						960	960	
	2						480	480	
	3						810	810	
	4						840	840	
	5						960	960	
	6						870	870	
	7						810	810	
	8						870	870	
	9						540	540	
	10						810	810	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit			Grundwert	Ökopunkte
	11						660	660
	12						870	870
	13						810	810
	14						840	840
	15						576	576
	16						900	900
	17						480	480
	18						540	540
	19						1020	1020
	20						660	660
	21						840	840
	22						1260	1260
	23						720	720
	24						1080	1080
	25						960	960
	26						780	780
	27						960	960
	28						720	720
	29						1140	1140
	30						1080	1080
	31						1020	1020
	32						780	780
	33						960	960
	34						960	960
	35						960	960
	36						1020	1020
	37						900	900
	38						558	558
	39						540	540
GESAMTSUMME							129408	252995

Anlage Umweltbericht (Planung)

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. Bewertung (Σ)	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasser- kreisla auf	Filter- und Pufferfunk- tion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit	0				Grundwert	Ökopunkte
Planung (Fläche)										
Überbaubare Fläche gemäß GRZ	13600	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1		13600
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)										
+ Gärten (Annahme 10%)	2221,4	3	2	3	2,7	10,7	23694,9	5		11107
+ Rasenflächen	17771,2	3	3	3	3,0	12,0	213254,4	4		71084,8
+ Spielflächen (Annahme 10%)	2221,4	1	2	1	1,3	5,3	11847,5	2		4442,8
öffentliche Grünflächen	6677	2	2	2	2,0	8,0	53416,0	4		26708
Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung	540	1	2	1	1,3	5,3	2880,0	1		540
Straßenverkehrsflächen	10369	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1		10369
SUMME	53400						305092,8			137851,6
Planung (Einzelbäume)										
Einzelbäume auf geringwertigen Biotopentypen (145 Stück)	37							900		900
	36							1020		1020
	30							1080		1080
	31							1020		1020
	32							780		780
	33							960		960
	34							960		960
	29							1140		1140
	27							960		960
	26							780		780
	25							960		960
	24							1080		1080
	23							720		720
	22							1260		1260
	15							576		576
	16							900		900
	17							480		480
	18							540		540
	19							1020		1020

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			Boden Ges. (s) Bewertung	Ökopunkte		Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasser- kreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit		Grundwert	Gesamt	Grundwert	Ökopunkte
	20							660	660
	21							840	840
	14							840	840
	13							810	810
	12							870	870
	11							660	660
	10							810	810
	9							540	540
	8							870	870
	7							810	810
	6							870	870
	1							960	960
	35							960	960
	28							720	720
	39							540	540
	256							528	528
	255							378	378
	254							1524	1524
	253							828	828
	252							546	546
	251							888	888
	250							846	846
	249							624	624
	248							714	714
	247							738	738
	244							318	318
	242							1356	1356
	241							228	228
	233							282	282
	232							564	564
	231							714	714
	230							300	300
	229							960	960

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. (s) Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasser- kreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	Ökopunkte Gesamt			Grundwert	Ökopunkte
	225						810		810
	223						696		696
	222						696		696
	221						378		378
	220						300		300
	219						300		300
	218						264		264
	217						606		606
	205						342		342
	204						246		246
	203						246		246
	196						282		282
	195						582		582
	194						1152		1152
	193						1074		1074
	192						906		906
	191						714		714
	190						582		582
	189						924		924
	188						696		696
	187						924		924
	185						246		246
	184						186		186
	183						186		186
	182						696		696
	181						660		660
	180						1152		1152
	179						714		714
	178						492		492
	177						474		474
	176						792		792
	175						342		342
	174						756		756

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. (s) Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Arten & Biotope		
		Filter- und Pufferfunk- tion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit	Ausgleich im Wasser- kreisla uf	Boden Ges. Bewertung			Ökopunkte Gesamt	Grundwert	Ökopunkte
	173						1074	1074		
	172						186	186		
	171						300	300		
	170						906	906		
	169						738	738		
	168						738	738		
	166						342	342		
	164						396	396		
	163						714	714		
	162						738	738		
	161						756	756		
	160						510	510		
	159						738	738		
	158						342	342		
	157						282	282		
	155						1056	1056		
	154						432	432		
	153						378	378		
	152						378	378		
	151						342	342		
	150						360	360		
	149						318	318		
	148						1224	1224		
	147						210	210		
	146						360	360		
	145						1092	1092		
	144						246	246		
	143						792	792		
	142						210	210		
	141						210	210		
	140						360	360		
	139						360	360		
	137						492	492		

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			Boden Ges. Bewertung (s)	Ökopunkte Grundwert	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasser- kreislauf	Filter- und Pufferfunk- tion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit			Ökopunkte Gesamt	Grundwert
	136						582	582
	135						378	378
	134						606	606
	133						360	360
	132						960	960
	131						360	360
	123						318	318
	122						738	738
	121						696	696
	120						546	546
	119						738	738
	118						378	378
	117						528	528
	116						774	774
	115						942	942
	114						432	432
	97						756	756
	95						888	888
	93						378	378
	90						678	678
	89						264	264
	88						1038	1038
	87						318	318
	86						888	888
	85						282	282
	84						1092	1092
	138						1092	1092
Einzelbäume auf geringerwertigen Biotopentypen (26 Stück Neupflanzung)							615	15990
GESAMTSUMME								111228
								249079,6

Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (= Planung minus Bestand) für die Schutzgüter		32571,5		-3915,4
Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (GESAMT)				28656,1

Teilfläche	Fläche (m²) /	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)		Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Arten & Biotope	
	Nr. gemäß Plan	Filter- und Pufferfunk- tion	Natürl. Bo- den- fruchtbarkeit				Ökopunkte Gesamt
		Ausgleich im Wasser- kreisla- uf		(s)	Grundwert	Ökopunkte	
							Grundwert

Der Eingriff ist vollständig im Gebiet kompensiert. Der Überschuss an Ökopunkten kann mit dem städtischen Ökokonto verrechnet werden.

Bei dem Schutzgut Arten & Biotope kommt es zu einem geringen Defizit aufgrund des leicht reduzierten Baumbestandes im Planungsfall. In der Gesamtbetrachtung ist die Bilanz jedoch positiv und die Eingriffe können im Gebiet kompensiert werden. Durch den Bebauungsplan wird im Wesentlichen der Bestand in seiner jetzigen Ausdehnung gesichert.

Stadt Heidelberg
 Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 1:
 Mark-Twain-Village Südost“

Biotypen Bestand

Legende

----- Geltungsbereich

Biotypen nach LUBW

- 23.50 Verfügte Mauer oder Treppe
- 33.80 Zierrasen
- 44.22 Hecke aus nicht einheimischen Straucharten
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
- 60.51 Rabatten / Ziergehölze jung
- Bäume Bestand (EILING 2013)

Gemäß durchgeführter Untersuchung zu fallender Bäume
 (Landschafts- und Fortsamt Heidelberg 2014)

aufgrund des Stadtbildes zu fallender Baum



Quelle Luftbild: Stadtplanungsamt Heidelberg



Geländet:	d	
Geländet:	c	
Geländet:	b	
Geländet:	a	

GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH
 EUROPAALLEE 6
 67657 KAISERSLAUTERN
 TELEFON: 0631-303-3000
 TELEFAX: 0631-303-3033
 INTERNET: www.laub-gmbh.de



Projekt: 31/14 Plan-Nr.: 1

Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“

Plan: Biotypen Bestand

Auftraggeber:
 Stadt Heidelberg
 Konmarkt 5
 69117 Heidelberg

Maßstab: 1:1.000
 Entworfen: G. Schulte
 Gezeichnet: S. Stegmann
 Geprüft: D. Schulte
 Datum: Kaiserslautern, 01.09.2014
 Maße (in mm):



Stadt Heidelberg
 Bebauungsplan „Südost Konversion Teil 1:
 Mark-Twain-Village Südost“

Biotypen Bestand

Legende

----- Geltungsbereich

Biotypen nach LUBW

- 23.50 Verfügte Mauer oder Treppe
- 33.80 Zierrasen
- 44.22 Hecke aus nicht einheimischen Straucharten
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
- 60.51 Rabatten / Ziergehölze jung
- Baume Bestand (EILING 2013)

Gemäß durchgeführter Untersuchung zu fallende Bäume
 (Landschafts- und Fortsamt Heidelberg 2014)

aufgrund des Schadbildes zu fallender Baum

Quelle Luftbild: Stadtplanungsamt Heidelberg (2014)



Gebäudet	id	
Gebäudet	o	
Gebäudet	b	
Gebäudet	a	

GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH
 EUROPAPLLEE 6
 69167 KAISERSLAUTERN
 TELEFON: 0631-9333000
 TELEFAX: 0631-9333005
 E-MAIL: info@laub-gmbh.de
 INTERNET: www.laub-gmbh.de



Projekt: 31/14 Plan-Nr.: 1

Bebauungsplan „Südost Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“

Plan: Biotypen Bestand

Auftraggeber: Stadt Heidelberg Kornmarkt 5 69117 Heidelberg	Maßstab: 1:1.000 Blattgröße: D. Schulte Blattformat: A. Wiegand Geplant: D. Schulte Gezeichnet: Kaiserslautern, 01.09.2014
Maße (in mm):	

FK20140314_Mark_Twain_Village_Südost_Umweltbewertung_Planbestand

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 21. Dezember 2019 beschlossen.

Heidelberg, den 10.03.2021

gez. i. A. S. Klein

Stadtplanungsamt