

Bauleitplanung

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

05.03.05

Zusammenfassende Erklärung gemäß
§ 10a BauGB

1 Zusammenfassende Erklärung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südstadt Konversion Teil 3: Campbell Barracks“ wird der dritte Teil der insgesamt rund 44 ha großen Konversionsfläche in der Südstadt neu entwickelt. Der Bebauungsplan „Konversion Südstadt Teil 3: Campbell Barracks“ umfasst eine Gesamtfläche von rund 17,6 ha. Es handelt sich um eine Innenentwicklung einer ehemals militärisch genutzten Fläche, die einer zivilen Nutzung zugeführt wird.

Das zunächst erstellte Nutzungskonzept bildete die Grundlage für weitere Vertiefungen mit dem anschließenden konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Dieser wurde in der Gemeinderatssitzung am 10. April 2014 beschlossen und definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Am 14. März 2013 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ über die circa 44 ha große Konversionsfläche. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wird die Konversionsfläche Südstadt in Teilbebauungsplänen bearbeitet, um die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten.

Inhaltlich wurden für die Campbell Barracks die Entwicklungsaussagen des Nutzungskonzeptes im Masterplan bestätigt. Während der Masterplan für die Campbell Barracks westlich der John-Zenger-Straße Wirtschaftsflächen vorsieht, sollen auf der östlichen Seite Wirtschaftsflächen mit optionalen Wohnanteil entwickelt werden. Der Paradeplatz soll als Treffpunkt und Kommunikationsort gestaltet und mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion ausgestattet werden. In den Masterplan eingeflossen sind aus dem EUROPAN12-Wettbewerb die hervorgegangene städtebauliche Entwicklung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Entwicklungsbandes“ (John-Zenger-Straße) und die Schaffung von begleitenden Grün- und Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum sowie die Erweiterung des Parks.

Für die westlichen Flächen der Campbell Barracks wurde ein Investorenwettbewerb in Form eines wettbewerblichen Dialoges im Zeitraum Mitte 2015 bis Ende 2016 durchgeführt. Neben der Nachnutzung der Bestandsgebäude und dem Neubau von Gebäuden im Wettbewerbsgebiet stehen für die anderen Bestandsgebäude der Campbell Barracks sogenannte „gesetzte“ Nutzer fest. Es handelt sich dabei um eine private Hochschule, der Kultureinrichtung Karlsruhbahnhof, Unternehmen der Kreativwirtschaft sowie der Polizei. Die Um- und Nachnutzungsabsichten der „gesetzten“ Nutzer und das Ergebnis des wettbewerblichen Dialoges sollen mit diesem Bebauungsplan abgesichert werden.

Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ aufgenommen. Dieses wird unter dem Titel „Der Andere Park“ umgesetzt. In einem Wettbewerbsverfahren wird ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park einbezieht. Der Bebauungsplan sichert die inhaltliche Umsetzung des Projektes planungsrechtlich ab.

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

In dem Bebauungsplan wird der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich in die Planung integriert. Erforderliche Baumfällungen werden durch umfangreiche Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen. Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere können voraussichtlich schutzgutübergreifend im Gebiet kompensiert werden. Durch die ehemalige intensive Nutzung des Gebietes sind überwiegend artenarme Flächen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit

für den Arten- und Biotopschutz ausgebildet. Eingriffe in den überwiegend anthropogen veränderten Boden führen zu einer negativen Differenz zwischen den ermittelten Ökopunkten von Bestand und Planung aufgrund der höheren Flächenversiegelung. Diese Differenz wird über bodenverbessernde Maßnahmen kompensiert. Zu den Erfassungen der Avifauna, Reptilien, Heuschrecken und Fledermäuse erfolgten 2017 ergänzende Kartierungen im Plangebiet. Das Artenspektrum der Vögel setzt sich überwiegend aus verbreiteten und für den Siedlungsraum typischen Kulturfolgern ohne Gefährdungsstatus zusammen. An den Gebäuden konnten Gebäudebrüter nachgewiesen werden, die landesweit auf der Vorwarnliste geführt werden. Vor Beginn von Umbaumaßnahmen sind an den betroffenen Gebäuden Kontrollen auf Besatz und gegebenenfalls vorsorgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Aus der Artengruppe der Fledermäuse wurde die Zwergfledermaus bei der Jagd im Plangebiet erfasst. Hinweise auf Fortpflanzungsstätten im Gebiet konnten jedoch nicht erbracht werden. Darüber hinaus erfolgten Nachweise der Breitflügelfledermaus und des Kleinen Abendseglers. Durch einen Fachgutachter wurde der gesamte Gebäudebestand auf Fledermausquartiere untersucht. Das Quartierangebot ist insgesamt sehr gering. Bei den Gebäuden mit gut geeigneten potenzielle Hangplätzen für Fledermäuse erfolgten im Sommer 2017 weitere Nachkontrollen, bei der keine Hinweise auf Fledermausvorkommen festgestellt wurden. Im westlichen Randbereich wurden vereinzelte Individuen der Zauneidechse nachgewiesen. Durch die Planung werden jedoch keine essentiellen Lebensraumstrukturen der Art beansprucht.

Für das Plangebiet „Campbell Barracks“ sind die Geräuschemissionen der vorhandenen und geplanten Straßen, der Schienenstrecke sowie das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ als untersuchungsrelevant einzustufen. Von den geplanten eingeschränkten Gewerbegebieten und Sondergebieten sowie dem geplanten Parkhaus gehen zukünftig Geräuscheinwirkungen aus. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau öffentlicher Straßen geschaffen, deren schalltechnischen Auswirkungen ebenfalls in einer schalltechnischen Untersuchung untersucht wurden. Durch die Entwicklung der gesamten Konversionsfläche entstehen zusätzliche Verkehre, deren Verteilung und schalltechnische Auswirkungen im Straßennetz auch Bestandteil der Betrachtung waren.

Am Tag stellt die Römerstraße die Hauptlärmquelle dar. An den Gebäuden entlang der Römerstraße und dem östlichen Teil der Grünfläche der ehemaligen Kommandantur werden die höchsten Beurteilungspegel ermittelt. An den weiter entfernt gelegenen Gebäuden und Freiflächen werden die maßgeblichen Orientierungswert eingehalten. In der Nacht kommt zur Römerstraße die Schienenstrecke als pegelbestimmende Schallquelle hinzu. Schalltechnisch relevant werden die Orientierungswerte in den Mischgebieten an der John-Zenger-Straße und dem Sondergebiet Hochschule überschritten. In einem Schallschutzkonzept werden Maßnahmen vorgeschlagen. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden. Hinsichtlich der Zunahme des Verkehrslärms durch Mehrverkehre sind die zu erwartenden Zunahmen als geringfügig und zumutbar einzustufen. Im Plangebiet werden öffentliche Straßen neu gebaut. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden an allen bestehenden schutzwürdigen Nutzungen deutlich unterschritten.

In Zuordnung zu dem vorhandenen Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ setzt der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Insgesamt wird durch die vorgesehene Nutzungsgliederung mit Sondergebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten eine städtebaulich verträgliche Gliederung erreicht. Eine detaillierte schalltechnische Überprüfung erfolgt auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

Schalltechnisch gesondert wurden der Karlstorbahnhof, das geplante Parkhaus und die Polizei betrachtet. Aufgrund von Überschreitungen von Immissionsrichtwerten in der Nacht sind beim Karlstorbahnhof Schallschutzmaßnahmen baulicher, technischer und organisatorischer Art notwendig. Beim Parkhaus können nur Teilflächen an der Süd- und/oder Westfassade offen ausgeführt werden. Für das Sondergebiet Polizei sind ebenfalls bauliche und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen notwendig. Durch die Umsetzung der Maßnahmen können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten beziehungsweise werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die übrigen Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Vom 13. April 2017 bis 12. Mai 2017 erfolgte die frühzeitige öffentliche Auslegung und zeitgleich die frühzeitige Beteiligung der Behörden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte zeitlich parallel vom 26. Oktober 2017 bis 27. November 2017. Von Seiten der Öffentlichkeit gab es zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf insgesamt 4 Stellungnahmen. Thematisch ging es insbesondere um die geplante Neubebauung östlich der John-Zenger-Straße und um verkehrliche Aspekte mit der Forderung nach mehr aber auch weniger Pkw-Stellplätzen. Da mit dem Bebauungsplan Gewerbe-, Sonder- und Mischgebietsflächen abgesichert werden, wurde das Verkehrskonzept nicht geändert. Es verbleiben große Grünflächen, die in erster Linie nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich sein sollen. Mit dem Bebauungsplan wird auch eine schalltechnisch notwendige Fußwegeverbindung gesichert. Die Neubebauung östlich der John-Zenger-Straße kann im Grundsatz wie geplant errichtet werden.

Die Behörden gaben Hinweise zum Denkmal-, Boden- und Wasserschutz, zur Abstimmung von Planung und Bau. Der Bebauungsplan und die Begründung wurden entsprechend angepasst und Informationen an die zuständigen Fachämter weitergegeben. Trassenkorridore mit den Leitungsträgern werden in nachgeordneten Verfahren konkret abgestimmt. Grundsätzlich können wegen der Neuordnung nicht alle Bestandsbäume erhalten werden. Die zu fällenden Bäume werden durch standortgerechte und hitzeangepasste Neupflanzungen kompensiert. Durch die Innentwicklung wird der Außenbereich vor einer weiteren Siedlungsbeanspruchung geschützt. Der Forderung nach anderen Verkehrskonzepten wird nicht gefolgt, da mit dem Bebauungsplan Gewerbe-, Sonder- und Mischgebietsflächen abgesichert werden. Die Festsetzung zu Gründächern in Zusammenhang mit Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern wurde neu gefasst und artenschutzrechtliche Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die grundsätzlichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht in Frage gestellt.