

Bauleitplanung

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften  
"Südstadt Konversion Teil 2:  
Mark-Twain-Village Nord"**

05.03.04

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A

#### Städtebauliche Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	7
1.1	Geltungsbereich .....	7
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	7
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele .....	8
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
1.5	Planverfahren .....	9
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen .....	9
2.1	Einheitlicher Regionalplan .....	9
2.2	Flächennutzungsplan.....	10
2.3	FNP-Änderungsverfahren .....	10
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen .....	11
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015) .....	11
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO) .....	12
3.3	Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt .....	12
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten .....	13
4.1	Siedlungsstrukturkonzept.....	13
4.2	Freiflächenstrukturkonzept (FSK) .....	13
4.3	Verkehrsentwicklungsplan (VEP).....	13
4.4	Umweltplan.....	13
4.5	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg .....	14
4.6	Nahversorgungskonzept für Heidelberg.....	14
4.7	Klima .....	15
4.8	Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungsgebiet Heidelberg Südstadt.....	16
5	Bestandsaufnahme .....	16
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	16
5.2	Nutzung und baulicher Bestand.....	17
5.3	Erschließung.....	17
5.3.1	Individualverkehr .....	17
5.3.2	Öffentlicher Personenverkehr .....	18
5.3.3	Parkierung.....	18
5.4	Freiflächen.....	18
5.5	Ver- und Entsorgung.....	18
5.6	Denkmalschutz .....	18
6	Städtebauliche Planungskonzeption.....	19
6.1	Städtebauliche Konzeption .....	19
6.2	Städtebauliches Konzept .....	21

6.2.1	Städtebaulicher Entwurf zur Mehrfachbeauftragung .....	21
6.2.2	Änderungen zum Entwurfsstand der Mehrfachbeauftragung .....	22
6.2.3	Änderungen zum Entwurfsstand erneute Offenlage.....	23
6.3	Nutzungen .....	24
6.4	Wohnungspolitisches Konzept.....	24
6.4.1	Umsetzung Wohnungspolitisches Konzept .....	24
6.4.2	Gemeinschaftliche Wohnprojekte .....	25
6.5	Verkehrs- und Parkierungskonzept.....	25
6.5.1	Parkierung.....	26
6.5.2	Straßentypen.....	26
6.5.3	Fahrradtrasse .....	32
6.6	Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption .....	33
7	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange .....	35
7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	35
7.1.1	Immissionen / Lärm .....	35
7.1.2	Verkehrslärm im Plangebiet.....	37
7.1.3	Zunahme des Verkehrslärms.....	39
7.1.4	Gewerbelärm aufgrund des geplanten Nahversorgers:.....	40
7.1.5	Sportlärm aufgrund der Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen westlich der Elsa-Brändström-Straße .....	40
7.1.6	Ergänzung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung .....	41
8	Begründung der Festsetzungen .....	41
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	41
8.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	41
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	44
8.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen .....	47
8.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ..	48
8.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	49
8.1.6	Fläche für Gemeinbedarf .....	50
8.1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	50
8.1.8	Versorgungsanlagen.....	51
8.1.9	Öffentliche Grünflächen .....	51
8.1.10	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	52
8.1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	53
8.1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	53
8.1.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	56
8.2	Nachrichtliche Übernahmen.....	59

8.2.1	Denkmalschutz .....	59
8.3	Hinweise .....	60
8.3.1	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden .....	60
8.3.2	Grundwasser .....	60
8.3.3	Energie .....	60
8.3.4	Artenschutz .....	60
8.3.5	Wohnungspolitisches Konzept .....	61
8.3.6	Bestehende Bebauungspläne .....	61
8.3.7	Bestehende Zaunanlagen .....	61
8.3.8	Lärmschutz .....	61
8.3.9	Glascontainer .....	62
8.4	Örtliche Bauvorschriften .....	62
8.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	62
8.4.2	Werbeanlagen .....	63
8.4.3	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen .....	64
8.4.4	Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen .....	65
9	Verfahren .....	66
9.1	Aufstellungsbeschluss .....	66
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....	66
9.2.1	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit .....	66
9.2.2	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung .....	103
9.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....	118
9.3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	118
9.3.2	Beteiligung der Behörden .....	155
9.4	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....	173
9.4.1	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit .....	174
9.4.2	Erneute Beteiligung der Behörden .....	183
9.5	Satzungsbeschluss .....	196
10	Durchführung und Kosten .....	197
10.1	Grundbesitzverhältnisse .....	197
10.2	Kosten .....	197
11	Verzeichnis der Gutachten .....	197

## **Teil B**

### **Umweltbericht**

1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sowie Ziele des Umweltschutzes .....	198
1.1	Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes .....	200
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien .....	200
1.3	Ziele aus übergeordneten formellen und informellen Planungen .....	201
2	Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	201

2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	201
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	202
2.1.2	Vegetation und Tiervorkommen .....	202
2.1.3	Schutzgebiete und geschützte Arten .....	203
2.1.4	Geologie / Boden .....	206
2.1.5	Wasser .....	207
2.1.6	Luft / Klima .....	207
2.1.7	Orts- und Landschaftsbild / Erholung .....	208
2.1.8	Kultur- und Sachgüter .....	208
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	208
2.3	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden .....	209
2.3.1	Auswirkungen auf den Menschen .....	209
2.3.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen .....	213
2.3.3	Auswirkungen auf den Boden .....	216
2.3.4	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt .....	216
2.3.5	Auswirkungen auf das Klima / Luft .....	217
2.3.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung .....	217
2.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	218
2.3.8	Auswirkungen auf Schutz- und Schongebiete .....	218
2.3.9	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie Schutzgebiete .....	218
2.3.10	Wechselwirkungen .....	218
3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden können .....	219
3.1	Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	219
3.1.1	Pflanzung und Erhaltung von Bäumen .....	219
3.1.2	Begrünung der privaten Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen .....	219
3.1.3	Begrünung des Lärmschutzwalls .....	220
3.2	Grünordnerische Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....	220
3.2.1	Einschränkung des Rodungszeitpunktes beziehungsweise der Inanspruchnahme sonstiger Biotopstrukturen .....	220
3.2.2	Ökologische Baubegleitung .....	220
3.2.3	Installation künstlicher Fledermausquartiere im Baumbestand .....	221
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .....	221

5	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.....	222
6	Monitoring .....	222
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	222
8	Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung .....	223
9	Literaturverzeichnis zum Umweltbericht .....	226
10	Bearbeitung Umweltbericht .....	227

## **Teil A**

### **Städtebauliche Begründung**

#### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

##### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Konversionsfläche Mark-Twain-Village nördlich der Rheinstraße / Eleonore-Sterling-Straße, westlich der Roebingstraße, östlich der John-Zenger-Straße / der Bahnlinie, südlich der Feuerbachstraße, westlich der Kirschgartenstraße und die Fläche der Chapel.

Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von circa 15,6 Hektar.

##### **1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

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

Das unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitete Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes und stellt als Basis für weitere Planungen den ersten Schritt auf dem Weg zur Schaffung von Baurecht für die Flächen Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks dar. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. Juli 2013 das Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen.

Am 10. April 2014 wurde der Masterplan Südstadt mit seinen Anhängen vom Gemeinderat beschlossen. Mit dem Beschluss des Masterplans wurde die Basis geschaffen, um die bestehenden Strukturen möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nachnutzen zu können und weiterführende Planungsschritte durchzuführen. Bei der Konkretisierung der einzelnen Entwicklungsbereiche muss die Gesamtidee des Masterplans mit bereichsübergreifende Themen wie zum Beispiel der Schaffung einer Stadtteilmitte durch unterschiedliche Impulse berücksichtigt werden.

Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg ist Bestandteil des Masterplans Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie „Wohnen“ für die Konversion in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden.

Für die Entwicklungsfläche Mark-Twain-Village, nördlicher Teil zwischen Feuerbach- und Rheinstraße mit einer Größe von circa 10 ha wurde im Herbst 2014 eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung mit 6 teilnehmenden Büros und einer Jury in Anlehnung an ein Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Wettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Das übergeordnete Ziel der Mehrfachbeauftragung war, für einen Wohnstandort ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, das Aussagen zur Bebauung, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes macht und dass der Auftraggeber und das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen umsetzbare Handlungsempfehlungen erhält. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere Aussagen zu einer angemessenen baulichen Dichte und eine Überprüfung der Aussagen des Masterplans zum Bestandserhalt westlich der Römerstraße erwartet. Ebenso sollte bei der zukünftigen Bebauung das Ziel, aus der Römerstraße eine verbindende Stadtstraße zu entwickeln, zugrunde gelegt werden.

Die ausgewählte Arbeit der Bürogemeinschaft Teleinternetcafé GbR Berlin in Zusammenarbeit mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur Hamburg erfüllte nach Ansicht der Jury die Vorgaben am besten. Daher wurde das Büro mit der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs beauftragt (siehe Kapitel 6.). Die ehemalige Mark-Twain-Schule soll als Schule nachgenutzt

werden. Die an die Roebingstraße angrenzenden Flächen sollen von gemeinschaftlich genutzten Wohngruppen bezogen werden. Die ehemalige Chapel soll als Gemeinbedarfsfläche für den Stadtteil genutzt werden.

### **1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Absatz 6 und 1 a Absatz 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

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

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,
- die Belange des Bildungswesens
- Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
- die Belange Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung beziehungsweise Aufwertung einer bereits erschlossenen und zum Teil brachliegenden Fläche.

### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Straßen- und Baufluchtenplans im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“ (05.03.00) vom 6. April 1950, der durch den Bebauungsplan geändert und ersetzt wird. Die aus diesem Straßen- und Baufluchtenplan abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Satzungsgebiet des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Heidelberg-Südstadt“, das am 10. Dezember 2015 vom Gemeinderat beschlossen und am 23. Dezember 2015 im „Stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht wurde.



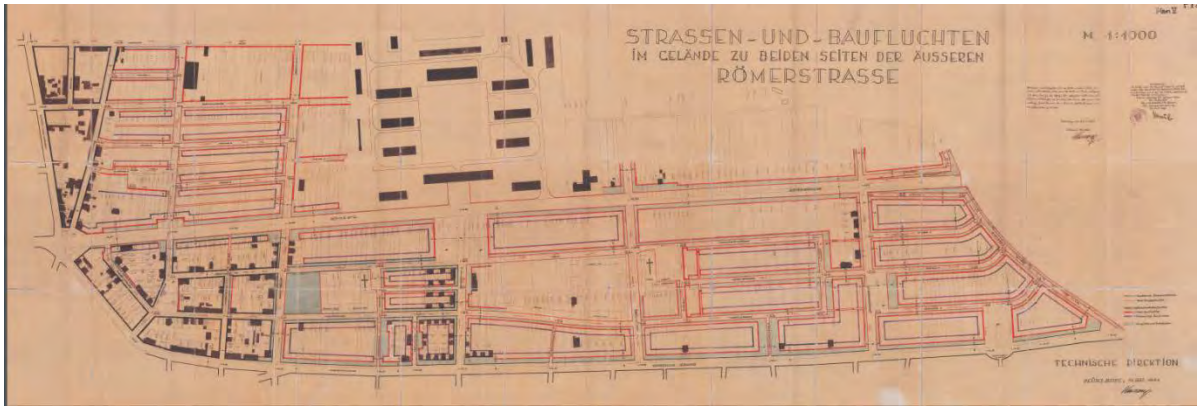


Abbildung 1: Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan mit Rechtskraft vom 6. April 1950

### 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

Die Weiterführung des Planverfahrens erfolgt für den Teilbereich nördlich der Rheinstraße / Eleonore-Sterling-Straße und südlich der Feuerbachstraße.

## 2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

### 2.1 Einheitlicher Regionalplan

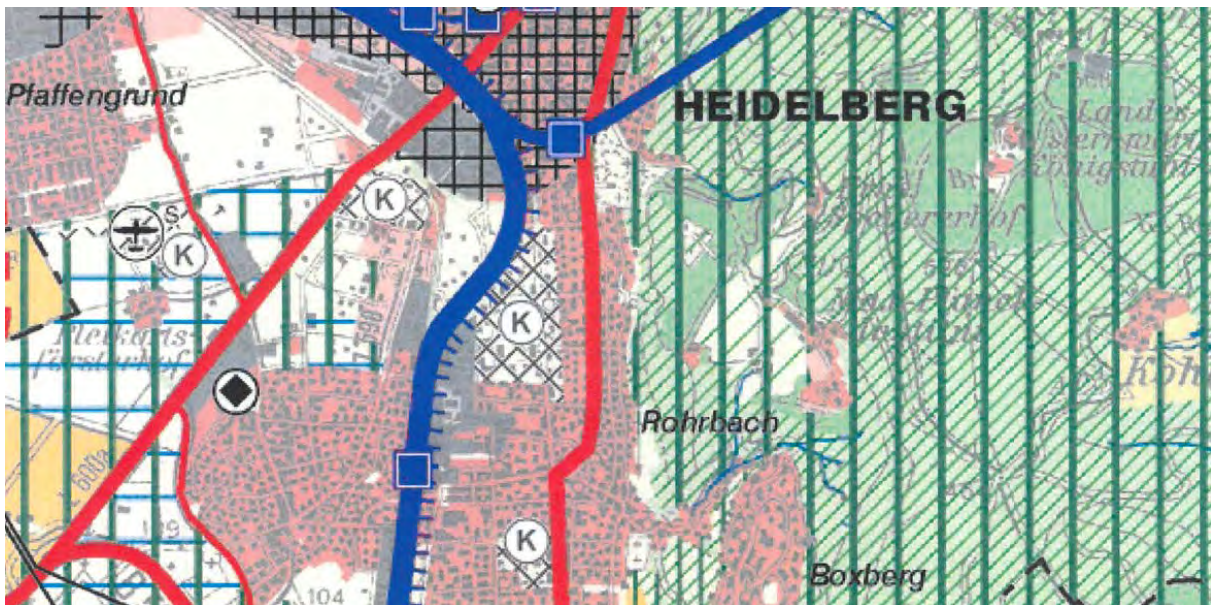


Abbildung 2: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand Rechtskraft vom 15. Dezember 2014

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 werden soll (§ 8 Absatz 2 BauGB), und die Fläche derzeit als Sondergebiet für militärische Einrichtungen dargestellt ist, muss der FNP durch den Nachbarschaftsverband geändert werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19. November 2014 bis 19. Dezember 2014 durchgeführt.

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 als Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsflächen für Schule und kulturellen Bedarf sowie als Sonderbaufläche für großflächige Handlungseinrichtung (zentrenrelevant) für die Nahversorgung dar. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

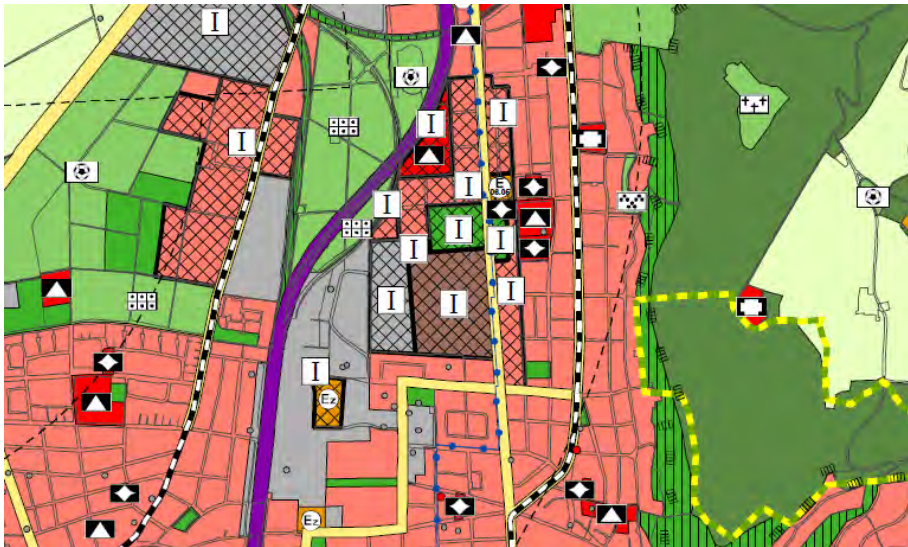


Abbildung 4: rechtkräftiger Flächennutzungsplan 2015/2020 mit der 28. Änderung

### 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 Stadtbau-potenzialen von erheblicher Bedeutung.

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Ziel ist es, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten, damit alle Menschen in der Stadt unbehindert den gesamten Lebensraum erreichen und weitgehend ohne fremde Hilfe benutzen können. Dies ist die Basis einer selbständigen Lebensführung und Grundlage für die Kommunikation zwischen den Menschen und dem Zusammenleben verschiedener Generationen (vergleiche Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 28. September 1995).

- Zielbereich Wohnen:

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

- Zielbereich Umwelt:

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

- Zielbereich Mobilität:

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

### 3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

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



Abbildung 5: Auszug Modell räumliche Ordnung

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes als Wohngebiet (einschließlich Sondernutzung Wohnen) und Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

### 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.

## 4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

### 4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den "Problemgebieten" der städtebaulichen Entwicklung initiieren. 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. Ausnahme bildet der Bereich der Schule, der als Fläche für Sonderformen dargestellt ist.

Das Siedlungsstrukturkonzept stellt in seinen beiden Teilkonzepten eine unterschiedliche Bauweise dar, die jedoch in der Begründung hier nachrichtlich übernommen werden.

### 4.2 Freiflächenstrukturkonzept (FSK)

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 des Wohnungsmarktes zu rechnen, wenn nicht weiterhin neue Wohnungen in Heidelberg angeboten werden können. Mit dem Anstieg der Haushaltszahlen wird auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in unterschiedlichen Marktsegmenten gesamtstädtisch wachsen. Parallel dazu steigt aufgrund des demographischen Wandels der Bedarf an barrierefrei nutzbarem Wohnraum.

#### **4.6 Nahversorgungskonzept für Heidelberg**

Die Südstadt gehört mit gut 4.000 Einwohnern zu den bevölkerungskleinsten Stadtteilen in Heidelberg. Sie grenzt im Norden an die Weststadt und im Süden an Rohrbach. Nach Osten ist der Siedlungsbereich durch den Odenwald begrenzt. Im Westen bildet die Bahnlinie die Grenze der bebauten Flächen der Südstadt. Der Stadtteil besitzt, aufgrund der Siedlungsgeschichte und seiner Größe kein Stadtteilzentrum.

Im Auftrag der Stadt Heidelberg hat die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus Ludwigsburg, 2006 eine umfassende Untersuchung der Einzelhandelssituation in Heidelberg durchgeführt.

2012 wurde für die Stadt Heidelberg ein Nahversorgungskonzept erstellt.

Die einzelnen Prozessschritte bei der Erarbeitung des Heidelberger Nahversorgungskonzeptes (Nahversorgungskonzept für Heidelberg, Stadt Heidelberg 2012) gliedern sich:

1. in die gutachterliche Bewertung durch das Planungsbüro Dr. Acocella,
2. die darauffolgende Bewertung durch die Stadtverwaltung und
3. in die Beteiligung beziehungsweise Einschätzung der Heidelberger Bezirksbeiräte.

1. Das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach hat im Auftrag der Stadt Heidelberg ein „Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, Stand August 2012“ erarbeitet. Ergebnis ist, dass die Südstadt mit einer Verkaufsfläche von rund 250 m<sup>2</sup> im kurzfristigen Bedarfsbereich ein sehr geringes und nur rudimentäres Angebot besitzt. Die Bindungsquote (bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem

Gebiet) im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt dabei bei 7%, wobei einzig das Sortiment Nahrungs- / Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) einen Wert über null (11%) aufweist. Der Nahversorgungsanteil von 33% liegt unter Berücksichtigung aller Betriebe deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von rund 75% beziehungsweise 82%.

2. Nachdem das Planungsbüro Dr. Acocella die nahversorgungsrelevanten Daten erhoben, analysiert und bewertet hatte, wurde in der nächsten Phase auf Grundlage der erhobenen Daten die Nahversorgungssituation in Heidelberg durch die Stadtverwaltung unter Einbeziehung der jeweiligen Fachämter mit folgendem Ergebnis bewertet: In dem Stadtteil sind lediglich ein kleines Lebensmittelgeschäft und ein Bäcker vorhanden und die Südstadt ist damit unterversorgt. Aufgrund der Siedlungsstruktur und einer verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl erfüllt der Stadtteil nicht die Standortanforderungen heutiger, leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe. Aus dem Stadtteil sind Kaufbeziehungen in das übrige Stadtgebiet zu beobachten. Insbesondere die nahversorgungsrelevanten Angebote in den benachbarten Stadtteilen Rohrbach und Weststadt übernehmen wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Südstadt. Dabei fallen die Verflechtungen nach Rohrbach etwas größer aus, als in die Weststadt. Dennoch liegen in der Südstadt weite Teile der Wohnbevölkerung außerhalb eines optimalen fußläufigen Versorgungsradius. Durch den erfolgten Truppenabzug der US-Streitkräfte werden in der Südstadt Flächen frei. Diese Konversionsflächen bieten ein hohes Potenzial für zusätzliche Wohnungen und damit für eine Erhöhung der Bevölkerungszahl. Diese Entwicklung beinhaltet die Chance, ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot aufzubauen. Das Nahversorgungsangebot in der Südstadt ist weit unterdurchschnittlich zu werten. Es wird empfohlen, zum Aufbau einer funktionsadäquaten Nahversorgungsstruktur die nahversorgungsrelevanten Interessen der Bürger des Stadtteils Südstadt in den Konversionsflächenprozess einzubringen. Dabei muss intensiv und aktiv darauf eingewirkt werden die zukünftige Nahversorgungssituation zu verbessern und diese nach Aufbau zu stärken.

Die Wirtschaftsförderung bringt diese Position in den Konversionsprozess ein und empfiehlt die planerische Ausweisung eines Nahversorgungszentrums mit ausreichenden Flächen für einen Vollversorger, Fachgeschäften und weiteren ergänzenden Angeboten für ein Stadtteilzentrum mit integrativer Wirkung für den gesamten Stadtteil.

3. Durch das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung wurden die in den beiden ersten Prozessschritten erzielten Aussagen und Ergebnisse in den einzelnen Bezirksbeiräten der Stadt Heidelberg vorgestellt. Der Bezirksbeirat Südstadt gab folgende Rückmeldungen hinsichtlich Bewertungen Empfehlungen / Anregungen / Wünsche zum Stadtteil Südstadt:

- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot: kein adäquates Nahversorgungsangebot vorhanden, Rudimentäre Deckung des Grundbedarfs durch effata-Weltladen
- Städtebau und Gestaltung: Verbesserungspotenzial durch die freiwerdenden Konversionsflächen, Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsangebotes, im Zuge des Konversionsprozesses
- Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze, besondere Angebotsformen: Wiederbelebung des Südstädter Wochenmarktes

#### **4.7 Klima**

Im Klimagutachten der Stadt von 1995 (KARRASCH, ÖKOPLANA 1995) ist das Gebiet als Wirkungsraum eingestuft mit folgenden Planungsempfehlungen:

Für die Südstadt ist von Bedeutung, dass der bodennahe Luftaustausch zwischen den einzelnen Wirkungsräumen und den zugeordneten Ausgleichsräumen erhalten bleibt. Von wesentlicher Bedeutung ist der dauerhafte Erhalt der Kleingartenanlage zwischen Nato-Hauptquartier und Kirchheimer Weg als Freizone. Sie stellt zusammen mit dem angrenzenden Sportgelände eine klimaökologisch wirksame Durchlüftungszone dar.

In der Fortschreibung des Klimagutachten 2015 der Stadt von 1995 von GEO-Net Umweltconsulting GmbH und Ökoplane in Zusammenarbeit mit Professor Doktor G. Groß ist das Gebiet als Südstadt Wirkungsraum 4 mit folgenden Planungsempfehlungen eingestuft:

Für das Gebiet der Campbell Barracks und des Mark-Twain-Village sollte die Bebauung nicht weiter verdichtet werden, um die bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern. Hierbei kann auf kleinräumige Maßnahmen zurückgegriffen werden, die auch in den Nachstunden das Klima vorteilhaft beeinflussen. Dazu zählen Entsiegelungsmaßnahmen oder beispielsweise Dach- oder Fassadenbegrünungen. Die vorhandenen Grünflächen sollten erhalten bleiben und gegebenenfalls erweitert werden. Günstig wäre auch eine Ergänzung durch hochstämmige Bäume, besonders entlang der Straßen und den großen befestigten Parkplätzen. Als Siedlungsfläche ist jedoch allein das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ als für die bioklimatische Situation weniger günstige Siedlungsfläche dargestellt.

Das Klimagutachten wurde am 15. September 2015 dem Bau- und Umweltausschuss zur Information vorgelegt und zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass in einem nächsten Schritt die Konversionsflächen, die für das Stadtklima-Gutachten noch nicht betreten werden konnten, detaillierter untersucht werden.

#### **4.8 Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungsgebiet Heidelberg Südstadt**

Für den Konversionsstandort liegt ein Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur Konversionsfläche „Südstadt“ vor (NH | Projektstadt, Stand 1. Oktober 2015). In ihm sind die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, die städtebaulichen Missstände, die Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und die Sanierungsziele dargestellt. Vorgeschlagen wird eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Ferner ergeben sich aus der Vorbereitenden Untersuchung Vorschläge über notwendige Sanierungsmaßnahmen und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2015 das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung zur Kenntnis genommen. Ebenso hat er ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Heidelberg-Südstadt“ für die Konversionsfläche Südstadt beschlossen. Die Sanierungssatzung wurde am 23. Dezember 2015 im „Stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf einen Zeitraum von 15 Jahren befristet.

### **5 Bestandsaufnahme**

#### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ging nach der Übergabe der Amerikaner ins Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über. Zwischen der BImA als Verkäuferin der Konversionsfläche Südstadt und der Stadt Heidelberg, der städtischen Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH und dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen wurde ein Kaufvertrag geschlossen. Der Besitz ist am 1. Januar 2016 an die genannten Kaufparteien übergegangen.



## 5.2 Nutzung und baulicher Bestand

Im Plangebiet sind die Grundstücke mit insgesamt 34 Wohngebäuden bebaut. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1950 und sind in Massivbauweise errichtet. Bei den Wohngebäuden entstanden einheitliche Bautypen, die sich nur geringfügig in Form und Funktion unterscheiden.

Die Bereiche östlich und westlich der Römerstraße sind geprägt durch die Zeilenbauten dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser der amerikanischen Streitkräfte, wie sie in den fünfziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts üblich waren. Während die Wohnungen östlich der Römerstraße alle Ost-West-orientiert sind, das heißt die Gebäude in Nord-Südrichtung stehen, sind die Wohngebäude westlich der Römerstraße um einen gemeinsamen Garten gruppiert und somit stärker aufeinander bezogen.

Ähnlich einer Blockrandbebauung generiert die Stellung der Häuser zueinander einen inneren und einen äußeren Bereich. Die großen Abstände, die offenen Ecken wie auch die zur Römerstraße hin offene Seite erlauben es jedoch nicht, von klaren Hof- oder Gartenstrukturen sprechen zu können.

Die Häuser sind durch weitläufige Freiräume voneinander getrennt.

Im Norden des Plangebietes befinden sich am Übergang zur Kleingartenanlage westlich der Bahnlinie die Gebäude der amerikanischen High- beziehungsweise Primary School und den zugehörigen Sportanlagen.

Im Teilgebiet östlich der Römerstraße, südlich der Rheinstraße befindet sich die ehemalige Chapel.

## 5.3 Erschließung

### 5.3.1 Individualverkehr

Die mittig durch das Plangebiet verlaufende Römerstraße hat im Gesamtnetz der Stadt die Funktion einer wichtigen Nord-Süd-Verkehrsachse, die die südlich gelegenen Gemeinden mit der Heidelberger Innenstadt verbindet.

Aus diesen Funktionen ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von circa 24.000 – 27.000 Fahrzeugen / Tag (2011). Zukünftig sind geringfügige Steigerungen (27.000-28.000 Kfz) prognostiziert (Modellrechnung Planfall mit Verkehrsaufkommen der Konversionsflächen in Kfz/24h PTV, 28. Oktober 2014). Durch die Nachnutzung der Konversionsgebiete ist nicht davon auszugehen, dass es zu höheren Belastungen als seinerzeit durch die militärische Nutzung kommt. Die Römerstraße ist mit zwei durchgehenden Fahrstreifen je Richtung leistungsfähig und kann diese Verkehrsmengen abwickeln. Die Gehwegbreiten sind teilweise gering und es fehlen adäquate Angebote für Radfahrer. Die Knotenpunkte liegen relativ weit voneinander entfernt, wobei derzeit nur wenige Ost-West-Verkehre stattfinden.

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

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). Das Plangebiet weist eine weitere innere Wegeführung auf. Diese liegt allerdings innerhalb der erbauten Umzäunung und war über Check-Points erreichbar nur den Angehörigen der US-Streitkräfte zugänglich.

### 5.3.2 Öffentlicher Personenverkehr



Abbildung 6: ÖPNV-Liniennetz, Stand 2014

Die Südstadt ist über verschiedene Buslinien und die über die Rohrbacher Straße verlaufenden Straßenbahnlagen erschlossen. Die Haltestellen werden sukzessive barrierefrei ausgebaut.

### 5.3.3 Parkierung

Zu Zeiten der US-Armee erfolgte das private Parken auf den vorhandenen oberirdischen Stellplätzen entlang den Straßen als Senkrechtparker.

### 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.

Das Gebiet liegt im Satzungsgebiet für die Fernwärmeversorgung.

### 5.6 Denkmalschutz

Die an der Rheinstraße gelegene Chapel der aus Heidelberg abgezogenen US-Streitkräfte ist von der zuständigen Denkmalschutzbehörde als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg eingestuft.

„An ihrer Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. [...]“ Im Bebauungsplan ist nachrichtlich eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen.

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

## **6 Städtebauliche Planungskonzeption**

### **6.1 Städtebauliche Konzeption**

Der vom Gemeinderat im Frühjahr 2014 beschlossene Masterplan stellt die Grundlage für die weitere Planung des Teilbereiches Mark-Twain-Village – Nord dar. Für diesen Bereich definiert der Masterplan Südstadt vorrangig die Entwicklung von Wohnraumangeboten, insbesondere die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus soll der vorhandene Schulstandort an der Bahnlinie erhalten bleiben und die Ansiedlung eines Nahversorgers wird östlich der Römerstraße verortet. Im Masterplan wird der Nahversorgungsstandort gleichermaßen als Impuls für eine neu auszubildende und entwickelnde Stadtteilmitte markiert.

Aufbauend auf den Masterplan Südstadt wurde im Herbst 2014 eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung mit 6 Büros für den Bereich Mark Twain Village Nord, mit Ausnahme der Schulfläche, der Fläche der Chapel und der Fläche für besondere Wohnformen, mit folgender zentraler Aufgabenstellung durchgeführt:

- Entwicklung eines durchlässigen, durchgrüneten, urbanen Quartiers, das sich mit einer angemessenen und ausgewogenen Dichte in die Südstadt integriert
- Neuordnung der Baufelder östlich der Römerstraße
- Entwicklung der bestehenden Wohnhäuser westlich der Römerstraße
- Schaffung einer zukünftigen Stadtteilmitte durch Impulse mit besonders gestalteter Aufenthaltsqualität für die gesamte Südstadt
- Verminderung der Trennwirkung der Römerstraße und Ausbau einer Ost-West-Ver-netzung
- Gestaltung der Römerstraße als „Stadtstraße“ unter Berücksichtigung der Lärmim-missionen
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Heidelberg im Einklang mit dem städtebaulichen Entwurf

Die Arbeit der Bürogemeinschaft Teleinternetcafé GbR in Zusammenarbeit mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur wurde einstimmig zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele des Projekts sind:

- das Verbinden der Kasernenstruktur mit den angrenzenden Stadtteilen
- das Vernetzen übergeordneter Grünräume
- eine kompakte, flächensparende Bauweise im Neubau
- ein vielfältiges, flexibles Angebot an bezahlbarem Wohnraum
- ein Maximum an öffentlichen, halböffentlichen und privaten Frei- und Grünräumen
- kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer

- Wegnahme Einfriedungen, Mauern und Zaunanlagen

Das Mark-Twain-Village nördlich der Rheinstraße soll in ein Wohnquartier mit quartiersversorgenden Nutzungen transformiert werden. Seine Nähe zur Innenstadt, die stark durchgrünt, öffentlichen und privaten Freiräume sowie der unmittelbare Bezug zum Odenwald im Osten und den Kleingärten im „Kirchheimer Loch“ sind die Basis für einen urbanen, grünen Stadtteil.

Die Konzepte für Bebauung, Freiraum, Nutzungsverteilung und Gestaltung wurden für jedes Teilquartier individuell herausgearbeitet, um innerhalb des Gesamtgebiets vielfältige Qualitäten zu fördern. Themen sind unter anderem die individuellen Charaktere der gemeinschaftlichen Höfe, die unterschiedlichen Erdgeschoss-Schnittstellen zu den öffentlichen Freiräumen und die differenzierte Mischung der Wohnformen je Baufeld.

Vor dem Hintergrund des Bebauungsplanverfahrens „Südstadt Konversion Teil 1: MTV Südost“ und unterschiedlicher Nutzungsvorstellungen für die Kommandantur und die Chapel entstand die Arbeitsgruppe Stadtteilmitte Südstadt. Ziel der Arbeitsgruppe war, eine Perspektive für die Entwicklung einer Stadtteilmitte zu entwickeln. Die Stadtteilmitte Südstadt stellt einen wesentlichen Baustein dar, um den gewachsenen Teil der Südstadt mit den einzelnen Entwicklungen auf der Konversionsfläche Mark Twain Village zu verbinden. Auch galt es, an die Ziele des beschlossenen Stadtteilrahmenplans Weststadt/Südstadt von 2001 anzuknüpfen. Die Entwicklung einer Stadtteilmitte Südstadt wurde bereits damals als ein wesentliches Anliegen herausgestellt, jedoch unter anderen Rahmenbedingungen. Die Stadtteilmitte Südstadt ist somit ein Baustein, der über die Grenzen der Konversionsfläche hinaus zu denken ist.

Das Arbeitsergebnis wurde in den Dialogischen Planungsprozess Südstadt rückgekoppelt.

Die Arbeitsgruppe definierte den Raum der Stadtteilmitte über die Konversionsflächen hinaus mit einer östlichen Klammer um die bestehenden sozialen und öffentlichen Infrastrukturangebote. Zugleich empfiehlt sie, den zentralen Bereich zur Entwicklung der Stadtteilmitte zunächst eng im unmittelbaren Umfeld des Nahversorgers unter Einbeziehung der Chapel zu fassen. In der weiteren Planung soll der Brückenschlag mit ergänzenden Angeboten auf der nördlichen Seite der Rheinstraße westlich der Römerstraße erfolgen, um eine Verbindung zwischen Alt und Neu zu schaffen. Der südlich angrenzende Park soll mit Nutzungsmöglichkeiten von gesamtstädtischer Bedeutung und mit historischen Elementen ein ergänzendes Gegenüber bilden. Die Stadtteilmitte soll Vielfalt auf engem Raum bieten, das heißt unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Handel, Dienstleistungen, soziale, öffentliche und kulturelle Infrastrukturangebote ermöglichen. Der Charakter wird als modern, offen und lebendig umschrieben. Es geht dabei darum, eine gute Nachbarschaft zu fördern, um ein gutes Miteinander von Neu- und Altbürgern zu unterstützen. Es gilt dabei, das Bestehende aufzunehmen und Neues zu ergänzen. Räumliche Dichte wird als zwingende Voraussetzung für eine funktionierende Stadtteilmitte gesehen. Die Arbeitsgruppe sieht in dem vorliegenden Siegerentwurf eine gute Grundlage zur Umsetzung der formulierten Ziele zur Entwicklung einer lebendigen Stadtteilmitte, die gleichermaßen wichtig für die Ausbildung einer stadteigenen Identität in der Südstadt ist.

Die von der Arbeitsgruppe formulierte Perspektive bildet die Grundlage für weitere Diskussionen, um bei der Fortentwicklung von Einzelplanungen auf eine funktionierende Stadtteilmitte in der Südstadt hinzuwirken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Planungskonzeption.

## 6.2 Städtebauliches Konzept

### 6.2.1 Städtebaulicher Entwurf zur Mehrfachbeauftragung

Die orthogonale Grundstruktur der ehemaligen US-Kaserne wird aufgegriffen. Das bestehende strukturelle Motiv der großzügigen, grünen Innenhöfe, die von der Bebauung mehrseitig gefasst werden wird im neuen Mark Twain Village Nord weiterentwickelt. Die kompakte, flächensparende Bauweise der Neubauten korrespondiert typologisch mit der städtebaulichen Bestandsstruktur des jeweiligen Umfelds.

Das Planungskonzept wird auf der Ebene von drei Teilbereichen weiter ausdifferenziert, um auf die vorhandene Bebauungsstruktur, die angrenzenden Nachbarschaften und die unterschiedlichen Standortqualitäten innerhalb des Quartiers reagieren zu können.

Das Mark-Twain-Village wird in sechs Teilquartieren entwickelt:

- Die **Stadtzimmer** westlich der Römerstraße knüpfen an die identitätsstiftenden Bestandsgebäude und die großzügigen, grünen Höfe an und entwickeln diese weiter. Die Bestandsgebäude werden durch Neubauten ergänzt, so dass drei zur Römerstraße geschlossene Ensembles mit großzügigen, lärmgeschützten Freiräumen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.
- Die **Stadtgärten** östlich der Römerstraße schaffen vielfältige, neue Wohn- und Freiraumangebote und stellen im Bereich der Kirschgartenstraße den Übergang zu bestehenden Nachbarschaften der Südstadt her.
- Die **Stadtterrassen** an der Rheinstraße bilden den südlich Abschluss des Quartiers gegenüber der Chapel und des Bürgerparks, an denen die zukünftige Stadtteilmitte verortet wird.
- Schule mit anschließender Grünfläche.
- Chapel
- Wohnbebauung westlich der Röblingstraße.

Die Teilquartiere weisen unterschiedliche bauliche Dichten auf. Die Teilquartiere Stadtgärten (östlich der Römerstraße, Baufelder A1 - A5) und Stadtterrasse (entlang der Rheinstraße, Baufelder A6, B4, C4) stellen eine reine Neubebauung dar und zeichnen sich durch eine höhere bauliche Dichte aus. Das Teilquartier Stadtzimmer (westlich der Römerstraße, Baufelder B1 - B3) ergänzt die Bestandsgebäude und erhält deren qualitätsvolle große Innenhöfe. Die Schule und die Chapel als soziokulturelles Zentrum bleiben größtenteils als Bestandsgebäude erhalten, hier werden insbesondere die Freiräume neu organisiert.

Die städtebauliche Struktur respektiert die bestehenden, überwiegend kleinteiligen Bebauungsstrukturen in der Südstadt genauso wie das Erbe der großen ehemaligen Kasernenwohngebäude.

Gleichzeitig wird die neue Stadtteilmitte Südstadt, der neue Bürgerpark und der Straßenraum der Römerstraße räumlich akzentuiert. Die Anforderungen des wohnungspolitischen Konzepts und die angestrebte Mischung an Nutzungen, Wohnmodellen und Wohnungsgrößen bilden sich in einer Bebauungsstruktur ab, die ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Bautypologien ermöglichen soll. Unterschiedlich proportionierte Baukörper für Geschosswohnungsbau, Gruppen von kleinteiligen Stadthäusern und markante Punkthäuser fügen sich zusammen mit den Bestandsgebäuden zu einem klar strukturierten, dabei abwechslungsreichen städtischen Raum.

Die städtebauliche Struktur wird nach Westen hin fortgesetzt, das heißt der Bereich westlich der Röblingstraße, nördlich und südlich der Rheinstraße. Dieser Bereich ist für die die gemeinschaftlichen Wohnprojekte vorgesehen. Die Bebauung ist wie auf MTV-Nord eine Mischung aus Erhalt der Bestandsgebäude, mit Dachausbau und Ergänzungen, Transformation der Bestandsgebäude durch Neugestaltung der ehemaligen Satteldächer als Flachdächer und teilweise einer Neubebauung, ebenfalls als modifizierte Blockstruktur. Die ursprünglichen in U-Form stehende Bestandsbebauung, die zur Rheinstraße geöffnet waren, bilden nun an der Rheinstraße eine Raumkante. Die Höfe sind zur Rheinstraße jedoch nicht ganz geschlossen und bilden somit eine Durchlässigkeit zwischen den beiden Höfen über die Rheinstraße hinweg.

Die Bestandsgebäude haben jeweils drei Vollgeschosse (Erdgeschoss als Hochparterre) und ein Satteldach. Ihre Traufhöhe beträgt circa 10,00 m beziehungsweise 11,00 m, ihre Firsthöhe circa 15,00 m beziehungsweise 17,00 m.

Die Höhenentwicklung der Neubauten bewegt sich moderat zwischen zwei und fünf Vollgeschossen. Dabei ist die Bebauung an der Kirschgartenstraße – der Nachbarschaft angemessen – durchgängig nur dreistöckig, wobei das obere Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird. Der südliche Abschluss der Bebauung an der Rheinstraße – als markante bauliche Kante gegenüber Bürgerpark – staffelt sich an drei Ecksituationen auf bis zu fünf Vollgeschosse.

Die überwiegenden Gebäudehöhen bewegen sich zwischen 10,50 m und 16,50 m. Städtebauliche Dominanten, Hochhäuser oder profilüberragende Gebäude sind nicht vorgesehen.

Die Bebauungsstruktur zeichnet sich neben einer differenzierten Höhenentwicklung durch Höhenversprünge innerhalb der Baukörper aus. Besonders entlang der linearen Straßenräume und als Gegenpol zur orthogonalen Strenge der Grundstruktur soll durch Variation der Höhen ein lebendiges Erscheinungsbild erzeugt werden. Daneben ergeben sich durch die Höhenversprünge Optionen für eine mögliche Nutzung der Dachflächen.

### **6.2.2 Änderungen zum Entwurfsstand der Mehrfachbeauftragung**

Entlang der Stadt- beziehungsweise Parkterrasse gab es Änderungen in den MK 1.1 bis MK 1.3 und den WA1.2 und WA1.3. Im MK 1.2 und MK 1.3 wurden die Baukörper tiefen reduziert, dadurch haben sich die Flächen der Kerngebiete verkleinert, geringfügig hat sich dadurch aber auch die Baudichte erhöht. Bei der Wohnbebauung im WA1.2 und WA1.3 wurde die Baudichte reduziert, daher konnten die Höfe, das heißt die innenliegenden Höfe mit Grünflächen vergrößert werden. Im WA 2.1 und WA 2.2 wurden die Baufenster an der Kirschgartenstraße um 1,5 m nach Westen verschoben, um ein Leitungsrecht zu sichern. Im MK 1.1 wurde die Baulinie zur Kirschgartenstraße um 2 m in Richtung Westen geschoben, so dass die Länge des Baublocks um 2 m reduziert wurde. In Bezug auf die Höhenentwicklung an der Ecke Römerstraße / Rheinstraße ist die 5-geschossige Bebauung nicht verändert worden, an der Rheinstraße bleibt die Anzahl der Geschosse bei 4 Geschossen und wird aber zur Kirschgartenstraße auf 3 Geschosse reduziert, so dass entlang der Kirschgartenstraße unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Bebauung eine durchgehende 3-Geschossigkeit festgesetzt wurde (im Vorentwurf waren 4 Geschosse festgesetzt). Im nördlichen Riegel wurde die Baufläche auf durchgehend 3 Geschosse mit einer punktuellen Erhöhung auf 4 Geschosse festgesetzt. Die Bebauungsdichte bleibt im Wesentlichen erhalten. Die Radwegführung wurde an der Bahn entlang festgelegt. Der Geltungsbereich hat sich um den Bereich der Wohngruppen erweitert. Die KITA wurde an der Römerstraße vorgesehen.

### 6.2.3 Änderungen zum Entwurfsstand erneute Offenlage

In den Wohngebieten WA 1.1. und WA 1.2 nördlicher Teil wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 4- auf 5 geändert. Diese Baufenster werden von 9 auf 10 m verbreitert. Ebenso werden in den beiden Baufenstern an der Elsa-Brändström-Straße in WA1.1. südlicher Teil und WA 1.2 nördlicher Teil, die die Bestandsgebäude ergänzen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 4 auf 5 Geschosse erhöht. Die 5-geschossigen Gebäude werden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m begrenzt, um die Bestandsgebäude nicht wesentlich zu überragen. Damit werden circa 1.800 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnflächen geschaffen und es können circa 20-25 Wohneinheiten realisiert werden.

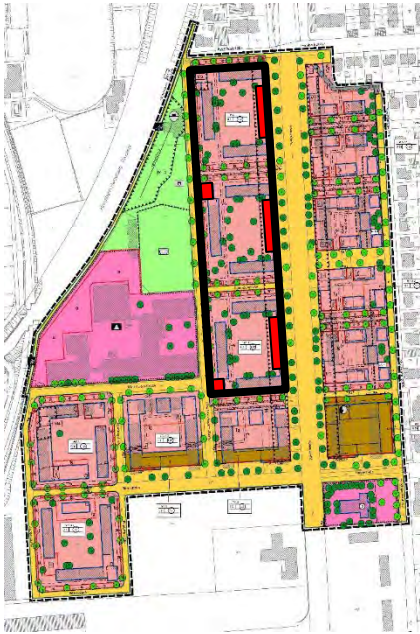


Abbildung 7: Bereich erneute Offenlage, Erhöhung Geschosse

Für die Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 wird der Stellplatzschlüssel auf 0,7 reduziert und für die Wohngebiete WA3.1 und WA 3.2 wird der Stellplatzschlüssel auf 0,5 reduziert.

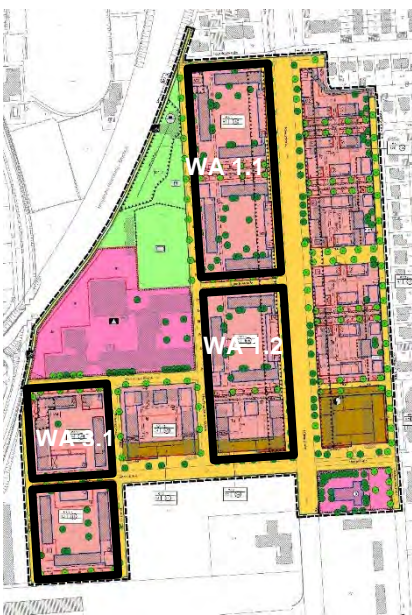


Abbildung 8: Bereich erneute Offenlage - Stellplatzeinschränkung

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule. Durch die konkretisierende Planung wurde die erforderliche Stellplatzfläche für die Schule erweitert und die daran angrenzende Grünfläche geringfügig verringert. Die betroffenen Stellen wurden entsprechend angepasst.

### **6.3 Nutzungen**

Die zukünftige Bebauung soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße und Rheinstraße sollen im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung für eine Belebung des Quartiers und für kurze Wege sorgen. Im Südwesten des Plangebietes sollen besonderen Wohngruppen Bestandsgebäude und Wohnbauflächen angeboten werden. Weiterhin soll im Bereich westlich der Römerstraße / nördlich der Mark-Twain-Straße der aufgegebene Schulstandort wieder als solcher genutzt werden. Östlich der Römerstraße sowie nördlich und südlich der Rheinstraße soll der zentrale Bereich einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt entstehen, in den auch die ehemalige Chapel integriert werden soll. Die Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot soll entlang der Rheinstraße auf der Westseite der Römerstraße gegenüber des Parks fortgesetzt werden.

### **6.4 Wohnungspolitisches Konzept**

Das Wohnungspolitische Konzept wurde für die Konversionsflächen in der Südstadt als Bestandteil des Masterplans beschlossen. Die Zielvorgabe 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. Das bedeutet, 30 % der Wohneinheiten sind für den freien Wohnungsmarkt, 30% der Wohneinheiten sollen als Eigentum (Schwellenhaushalte) und 40% der Wohneinheiten sollen für preiswerten Wohnraum (mit Mieten unter 8 €, teilweise für 5,50 €) vorgesehen werden, das heißt insgesamt 70% der Wohnungen sind für Schwellenhaushalte und Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen bestimmt.

#### **6.4.1 Umsetzung Wohnungspolitisches Konzept**

Vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren deutlichen Preisanstiegs bei Neuvermietungen, aber auch vor allem im Bestand und der damit verbundenen Verdrängung von Haushalten mit unterem und mittlerem Einkommen aus der Kernstadt, hat der Oberbürgermeister im April 2013 das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen (ehemals Bündnis für Wohnen) zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert. Dem Bündnis für Konversionsflächen gehören die Wohnungsgesellschaften Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, sowie die Heidelberger Volksbank und die Volksbank Kurpfalz H+G Bank an.

Die Festlegungen im Masterplan Südstadt dienen dazu, die städtischen Ziele der Stadt zu definieren. Das Bündnis hat diese aufgegriffen und sich verpflichtet, die Ziele der Stadt, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nachhaltig umzusetzen und einen Teil der Flächen für besondere Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Auf die im Masterplan getroffenen Aussagen zur künftigen städtebaulichen Struktur (Nutzungen, Baudichte unter Angabe der Geschossflächenzahl, Erschließungskonzept, Freiflächenkonzept, identitätsstiftenden Entwicklungsbereiche usw.) wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung für das Gebiet MTV Nord und der vertiefenden Ausarbeitung der Arbeitsgemein-



schaft Teleinternetcafe / TH Teibhaus der städtebauliche Entwurf zur weiteren Konkretisierung erarbeitet. Im Rahmen der Überarbeitung wurde die städtebauliche Dichte aus dem Masterplan modifiziert, um den verschiedenen städtebaulichen Komponenten – Bäume erhalten, Lärmschutz, und Erhalt von Bestandsstraßen und Bestandsstellplätzen – bei gleichzeitiger Gewährleistung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen.

Der Entwurf für das Mark Twain Village soll der differenzierten Wohnungsnachfrage und dem Bedarf an preiswertem Wohnraum in Heidelberg gerecht werden. Mit dem Ziel einer sozialen Vielfalt werden verschiedene Marktsegmente im Wohnen innerhalb des Quartiers und innerhalb der einzelnen Baufelder gemischt.

#### **6.4.2 Gemeinschaftliche Wohnprojekte**

Im wohnungspolitischen Konzept zum Masterplan Südstadt sind gemeinschaftliche Wohnformen als eine Zielvorgabe benannt. Gemeinsam ist diesen Projekten, dass sie auf dem normalen Wohnungsmarkt erhebliche Hürden zu überwinden haben und daher nur selten zum Zuge kommen. Für viele der Interessenten sind diese Wohnformen eine Alternative zur Abwanderung ins Umland.

Die Flächen zwischen John-Zenger-Straße, Mark-Twain-Straße, Röblingstraße und Eleonore-Sterling-Straße sollen an Heidelberger Wohngruppen veräußert werden, um hier gemeinschaftliche sowie generationsübergreifende Wohnprojekte und alternative Wohnformen umzusetzen.

#### **6.5 Verkehrs- und Parkierungskonzept**

Grundsätzlich soll die Belastung durch den Autoverkehr im gesamten Quartier möglichst geringgehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden. Die autobefahrenen Sammelstraßen werden auf das Nötigste reduziert und gestalterisch integriert. Viele Erschließungsräume (private Wohnwege) sollen verkehrsberuhigt ausgeführt werden. Für Fußgänger und Fahrradfahrer herrscht eine hohe Durchlässigkeit, alle Bereiche im Quartier sollen für sie auf kurzem Wege erreichbar sein.

Das Plangebiet ist über die Römerstraße in das gesamtstädtische Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) eingebunden. Die vierstreifig ausgebaute Römerstraße (Hauptverkehrsstraße) stellt die Nord-Süd-Verbindung des Quartiers in Richtung Innenstadt und Richtung Rohrbach her. Weitere Anschlüsse sind am nördlichen Ende der Kirschgartenstraße – an die Spitzwegstraße- und am nördlichen Ende der Elsa-Brändström-Straße - an die Feuerbachstraße vorhanden.

Über die Rheinstraße und Feuerbachstraße wird das Plangebiet mit benachbarten Quartieren und zur Rohrbacher Straße (B3/ Trambahn) in Ost-West-Richtung vernetzt. Die Rheinstraße wird im Abschnitt des zukünftigen Bürgerparks als „Parkterrasse“ zum wichtigsten öffentlichen Aufenthaltsraum des neuen Quartiers und stellt den Anschluss an das zukünftige zu den Campbell Barracks führende „Entwicklungsband“ (John-Zenger-Straße) im Westen her.

Die innere Feinerschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über weitere Nord-Süd-Verbindungen, die Elsa-Brändström-Straße im Westen und die Kirschgartenstraße im Osten, sowie Ost-West-Verbindungen die teilweise auf die Römerstraße rechts rein und rechts raus anbinden. Die Ost-West-Verbindungen sind Wohnwege, die die oberirdischen Stellplätze beziehungsweise den Tiefgaragenzufahrten erschließen.

Linkseinbiegen ist über die Feuerbachstraße und die Rheinstraße auf die Römerstraße möglich.

Die Andienung des Nahversorgers erfolgt über eine neu geplante Straße nördlich des Baublocks, über die auch die Tiefgarage und die weiteren Stellplätze erschlossen werden.

Fuß- und Radwege werden entlang der Römerstraße hergestellt. Signalgesteuerte Querungen über die Römerstraße erfolgen in den Bereich Feuerbachstraße, Columbusstraße und Rheinstraße. Ansonsten sind Fußwege entlang der Straßen vorgesehen, der Radverkehr fährt in den Seitenstraßen auf der Straße mit. Darüber hinaus sind die Innenhöfe westlich und östlich der Römerstraße mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu durchlaufen. In Verlängerung der Kirschgartenstraße bindet ein Fuß- und Radweg an die Feuerbachstraße an.

Der entlang der Bahnlinie verlaufende Radweg bleibt in seiner Linienführung erhalten (Vorwurf Variante 2).

### **6.5.1 Parkierung**

Die privaten Stellplätze werden anteilig auf oberirdische Stellplatzanlagen und unter den Neubauten angeordneten Tiefgaragen untergebracht werden. Öffentliche Parkplätze werden straßenbegleitend im öffentlichen Raum vorgesehen.

Auf dem Bereich der Schule sollen die Stellplätze neu geordnet und eine neue Stellplatzanlage hergestellt werden, die zur Bahn orientiert ist. Die Stellplätze sollen mit Bäumen begrünt werden.

### **6.5.2 Straßentypen**

#### **6.5.2.1 Römerstraße**

Die Dimension der Bestandsfahrbahn soll erhalten bleiben. Es besteht eine bauliche Trennung (Bordstein) zwischen Fahrbahn, Radweg und Fußweg. Öffentliche Parkbuchten sind auf der Ostseite im Fahrbahnbereich angeordnet, da dort in den Erdgeschosszonen Gewerbeeinheiten untergebracht sind. Die Bestandsbäume sollen mehrheitlich erhalten bleiben. Sie werden in den jeweiligen Belag integriert. Dabei werden die zwei Seiten der Römerstraße unterschiedlich ausgestaltet: Die West- und Ostseite erhalten einen grünen Pflanzstreifen (begrünte Baumscheiben), oder begehbare Baumscheiben. Es erfolgen punktuelle Neupflanzungen (siehe Neupflanzungen). Die vorderen Bebauungskanten an der Römerstraße grenzen direkt an den öffentlichen Gehweg. Die Erdgeschosszone auf der Westseite nimmt dem Wohnen zugeordnete Nutzungen auf. Der visuelle Bezug zwischen Römerstraße und den grünen Innenhöfen soll durch transparent gestaltete Abschnitte im Erdgeschoss erhalten bleiben. Die Erdgeschosszone auf der Ostseite nimmt Gewerbenutzungen in den vorspringenden Eckbereichen auf, in den zurückspringenden Teilen sollen hinter vorgelagerten Laubengängen Wohnungen und Nebenräume (zum Beispiel Fahrradabstellraum, Müllraum) angeordnet werden.

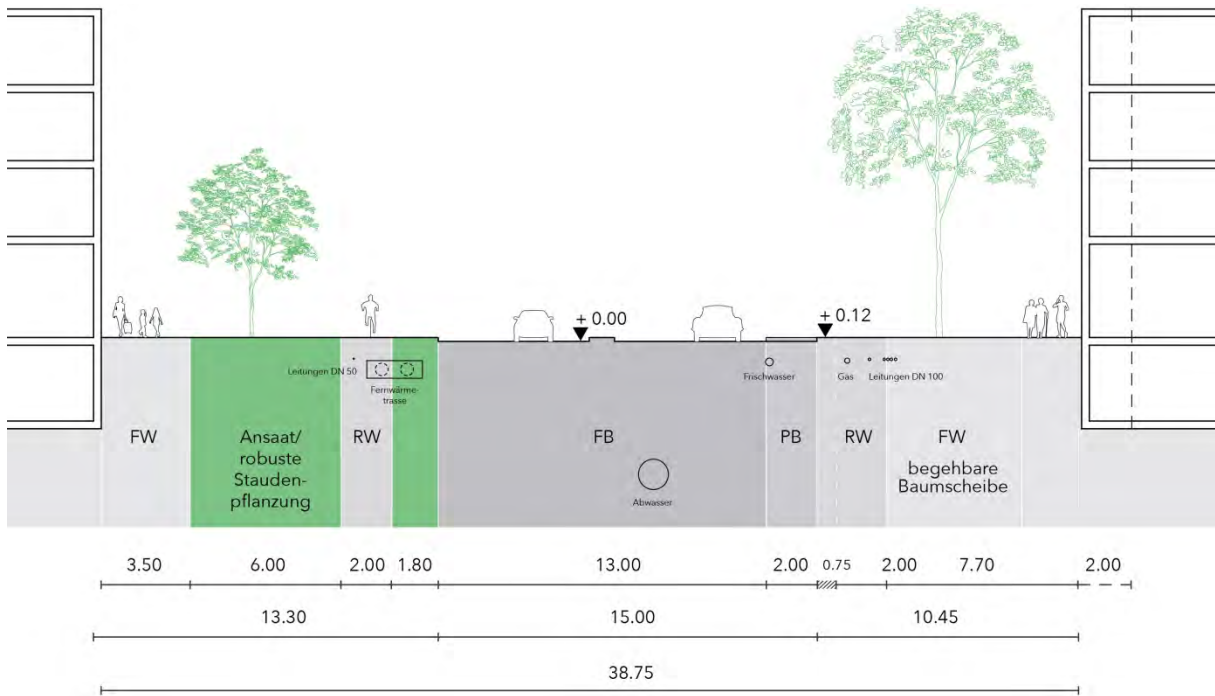


Abbildung 9: Straßenquerschnitt Römerstraße – Variante 1, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

Die Querschnitte der beiden Varianten unterscheiden sich auf der Westseite der Römerstraße darin, dass der Fußweg um 1,50 m breiter ist, sich der Grünstreifen verschiebt und der Radweg an die Römerstraße angrenzt.

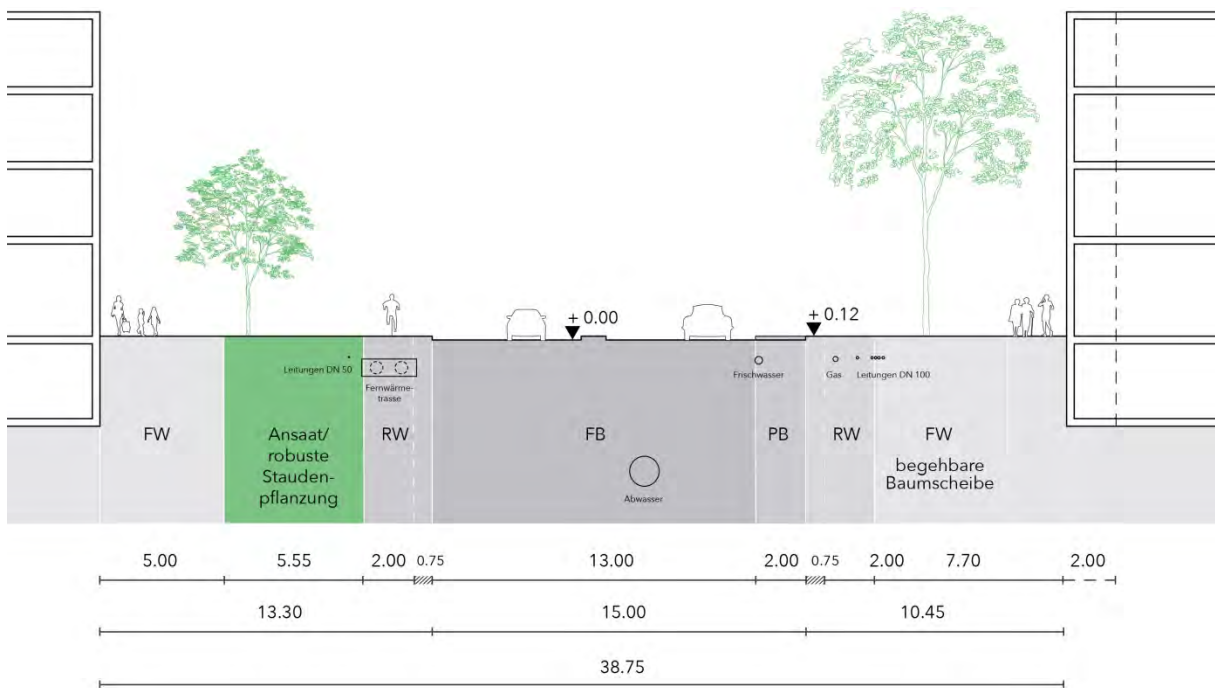


Abbildung 10: Straßenquerschnitt Römerstraße – Variante 2, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

### 6.5.2.2 Rheinstraße / Parkterrassen

Die Dimension der vorhandenen Fahrbahn soll erhalten bleiben. Allerdings ist eine Fahrbahn für 3 Fahrspuren ausgelegt. Für die Anbindung an die Römerstraße kann die dritte Spur erforderlich sein, für den restlichen Teil der Rheinstraße ist die 3 Spur nicht erforderlich, sie soll in die Straßengestaltung als Pflasterfläche vorgesehen werden, so dass die Querung der

Rheinstraße für Fußgänger vereinfacht wird (vergleiche Ausbau der Bahnhofstraße). Der nördliche Gehweg (Parkterrasse) ist eine breite Bewegungs- und Aufenthaltsfläche für Fußgänger. Er bildet die befestigte Erweiterung des südlich angrenzenden Bürgerparks. Die Fahrbahn ist mit der Parkterrasse in einer zusammenhängenden Gestaltung herzustellen. Die Bestandsbäume sollen erhalten bleiben und mittels begehbare Baumscheiben in den Belag integriert werden. Punktuelle Neupflanzungen vervollständigen das Baumband entlang der Rheinstraße. Die vordere Bebauungskante grenzt direkt an den öffentlichen Gehweg und bildet eine Bauflucht mit rhythmisierenden Vorsprüngen von Gebäudeteilen ab dem 1. Obergeschoss. Die Erdgeschosszone der Bebauung nimmt Nutzungen der Stadtteilmitte auf (unter anderen Gewerbe, Gastronomie, soziale Einrichtungen, Nahversorger). Sie ist durchgehend transparent gestaltet und niveaugleich mit dem Fußweg.

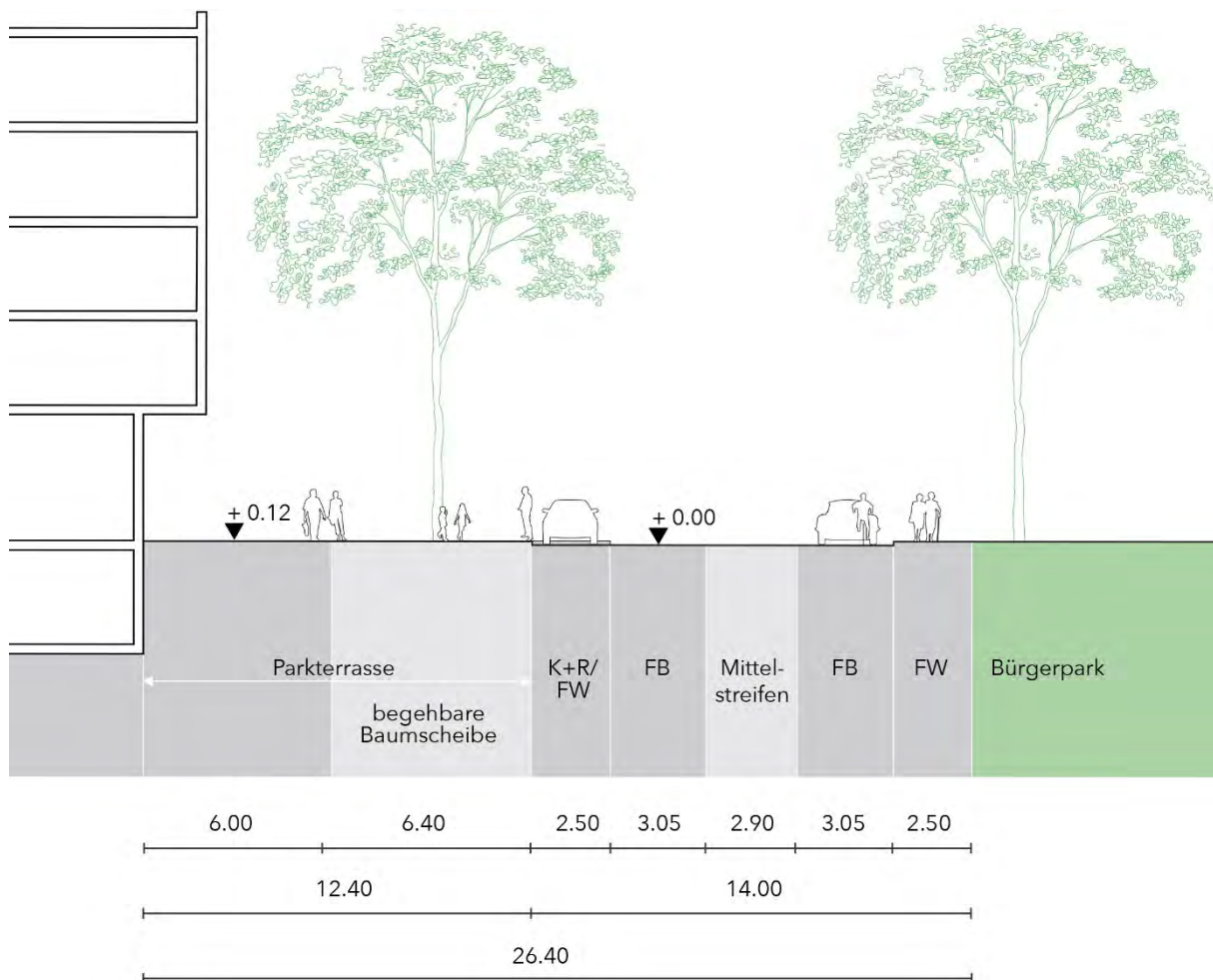


Abbildung 11: Straßenquerschnitt Rheinstraße, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

### 6.5.2.3 Elsa-Brändström-Straße

Die Dimension der Bestandsfahrbahn soll erhalten bleiben. Der östliche Fußweg verläuft auf Privatgrund und ist mit einem öffentlichen Gehrecht festgesetzt. Die Parkbuchten auf der Ostseite sind am Bestand orientiert und nehmen oberirdische private Stellplätze (Senkrechtparker) auf. Die Bestandsbäume auf der Ostseite werden weitgehend erhalten und punktuell ergänzt. Die vordere Bebauungskante der Bestandsgebäude wird durch einer grünen Vorzone mit Treppenaufgängen vom Fußweg getrennt. Die Neubebauung an den Ecken grenzt direkt an den öffentlichen Gehweg. Die Eckgebäude springen aus der Bauflucht und lockern abwechselnd mit halböffentlichen Freiraumnischen die Bebauung auf und sorgen für eine Rhythmisierung des Straßenraums. Die Erdgeschosszone nimmt im Hochparterre gelegene

Wohnungen und Nebenräume auf. Im Westen grenzt ein bis zu 4 m breiter öffentlicher Fußweg an die Fahrbahn an. Eine Straßenbaumbepflanzung in Form einer lockeren Baumreihe wird in den Fußweg integriert.

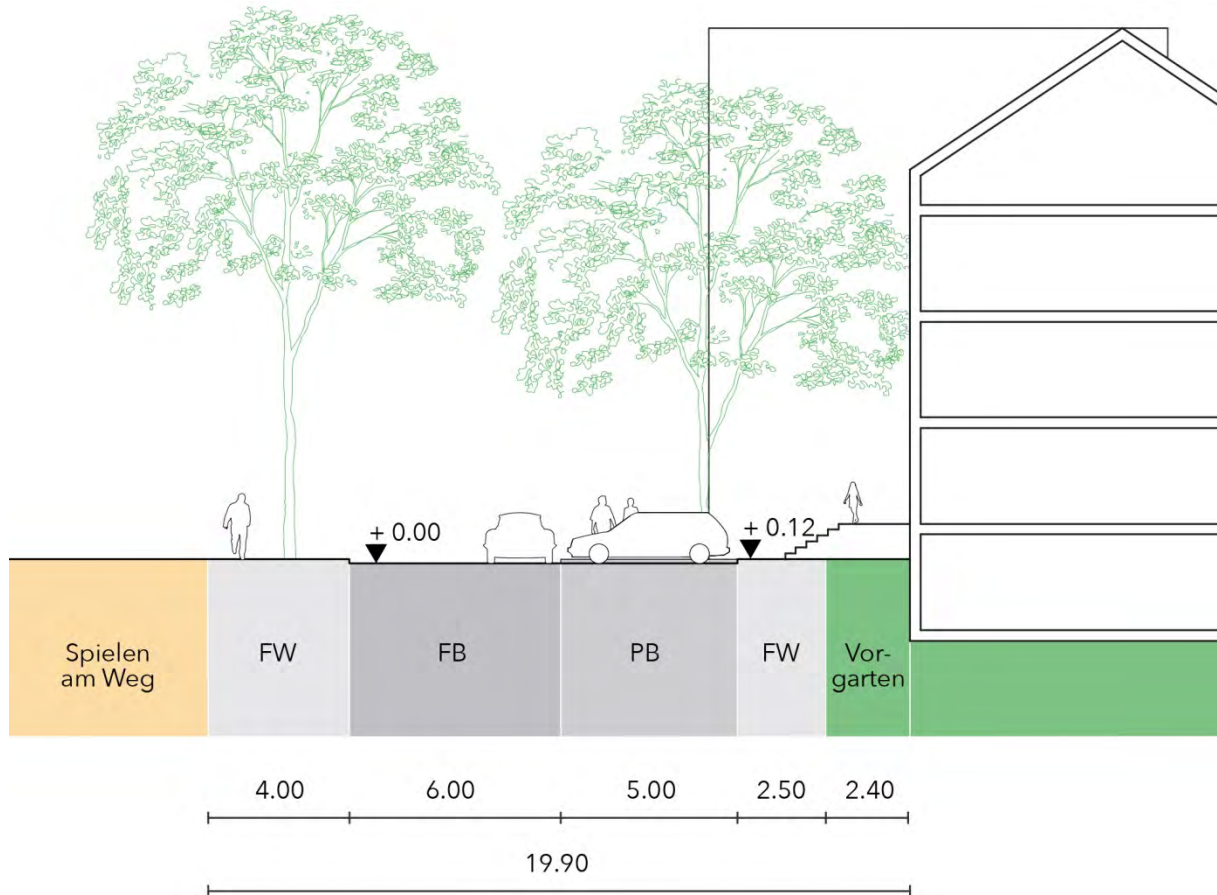


Abbildung 12: Straßenquerschnitt Elsa-Brändström-Straße, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

#### 6.5.2.4 Kirschgartenstraße

Die Dimension der Bestandsfahrbahn soll erhalten bleiben. Es besteht eine bauliche Trennung (Bordstein) zwischen Fahrbahn und Fußweg. Öffentliche Parkbuchten (Längsparker) werden auf der Seite der Stadtgärten in den Fahrbahnbereich integriert. Die öffentlichen Stellplätze erhalten eine Straßenbaumbepflanzung in Form einer Baumreihe. Zwischen vorderer Bebauungskante und Gehweg gibt es nunmehr eine 1,5 m tiefe grüne Vorzone. Grüne Nischen mit großen Bestandsbäumen lockern die Bebauung auf und sorgen zusammen mit der Baumpflanzung für eine Rhythmisierung des Straßenraums.

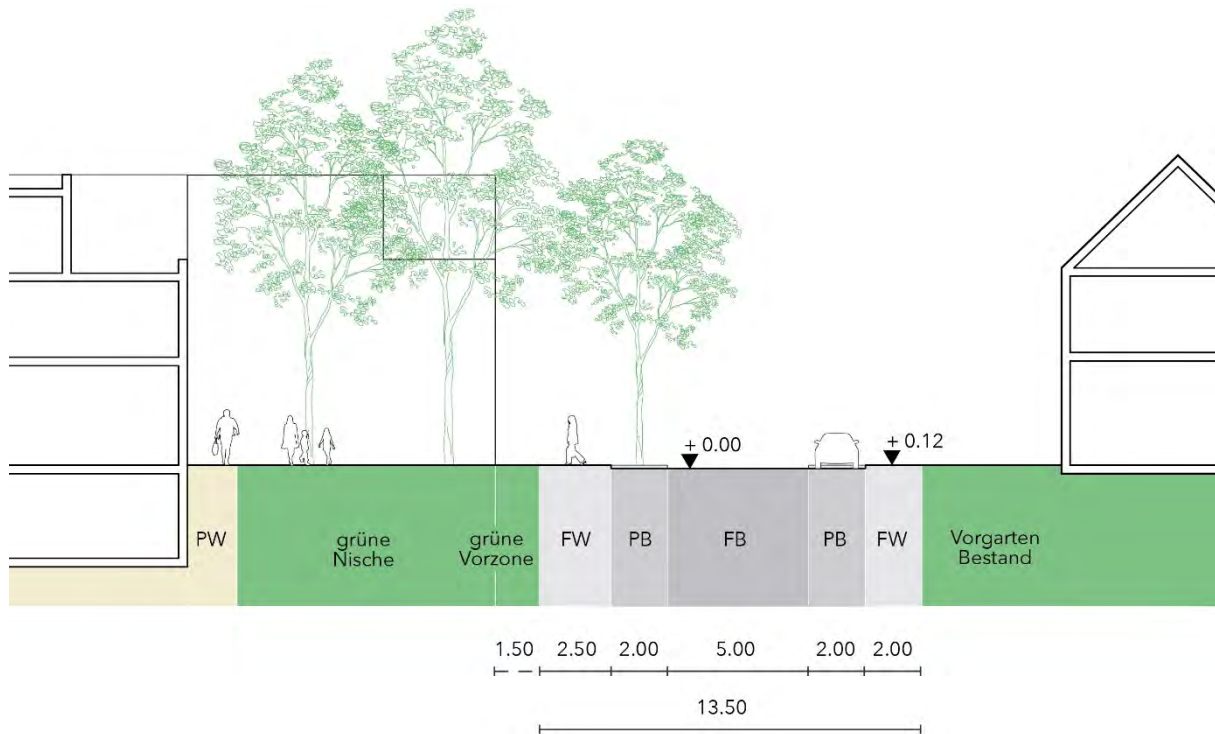


Abbildung 13: Straßenquerschnitt Kirschgartenstraße, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

### 6.5.2.5 Wohnwege West

Die Dimension der Bestandsfahrbahn soll erhalten bleiben. In den Wohnwegen 5 und 6 bilden Fahrbahn, oberirdische Stellplätze und Fußwege eine durchgehende gestaltete, überwiegend befestigte Erschließungsfläche. Es ist eine weiche bauliche Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg vorgesehen. Der Wohnweg ist verkehrsberuhigt vorgesehen. Die Parkbuchten sind am Bestand orientiert und stellen oberirdische private Stellplätze als Senkrechtparker her. Die Wohnwege erhalten eine Bepflanzung in Form einer Baumreihe (siehe Neupflanzungen). Die vordere Bebauungskante der Bestandsgebäude wird durch eine grüne Vorzone mit Treppenaufgängen vom privaten Fußweg (der mit einem öffentlichen Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert ist) getrennt, die Neubebauung an den Ecken grenzt direkt an den Fußweg. Die Erdgeschosszone nimmt im Hochparterre gelegene Wohnungen und Nebenräume auf.

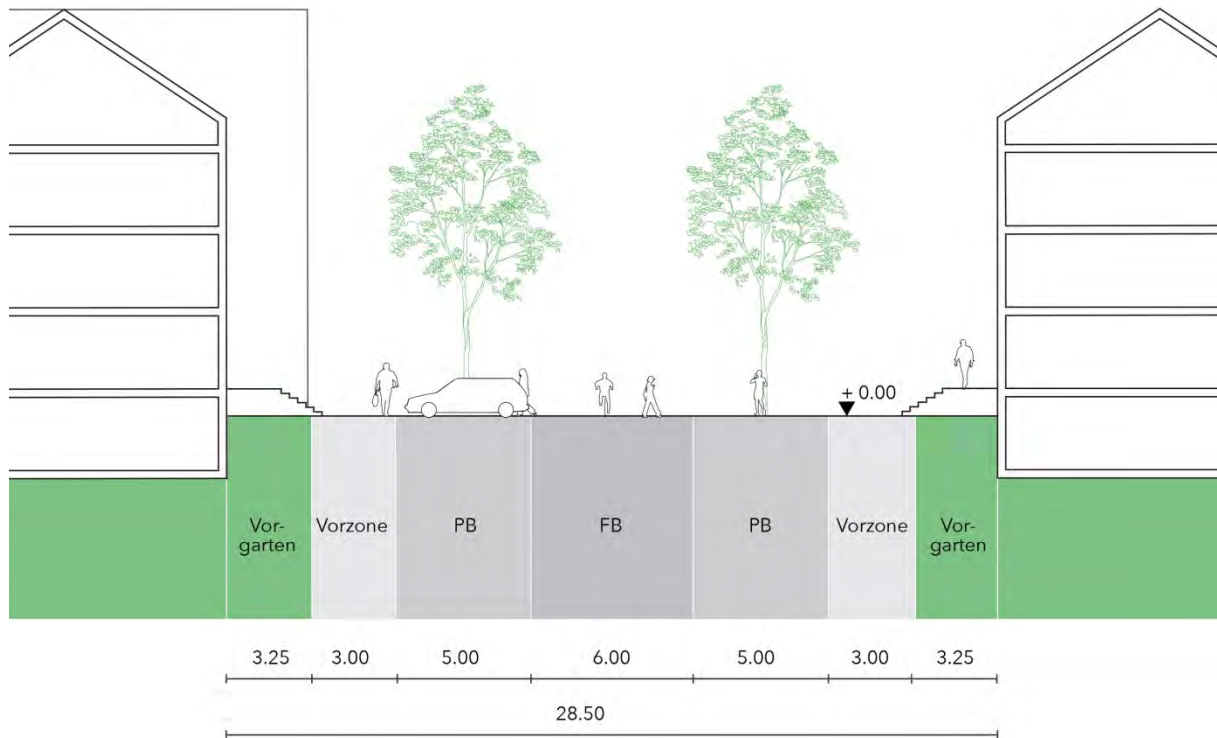


Abbildung 14: Straßenquerschnitt Wohnweg westlich Römerstraße, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

### 6.5.2.6 Wohnwege Ost

Fahrbahn, oberirdische Stellplätze und Fußwege bilden eine durchgehende gestaltete, überwiegend befestigte Erschließungsfläche. Es besteht eine weiche bauliche Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg. Die Fahrbahn (Privatgrund) ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Die Parkbuchten stellen zusätzlich zu Tiefgaragenstellplätzen oberirdische private Stellplätze (Senkrechtparker) dar. Die Wohnwege erhalten eine Begrünung in Form einer Baumreihe. Die vordere Kante der Bebauung grenzt direkt an den privaten Fußweg (der mit einem öffentlichen Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert ist). Die Erdgeschosszone nimmt Wohnungen und Nebenräume auf.

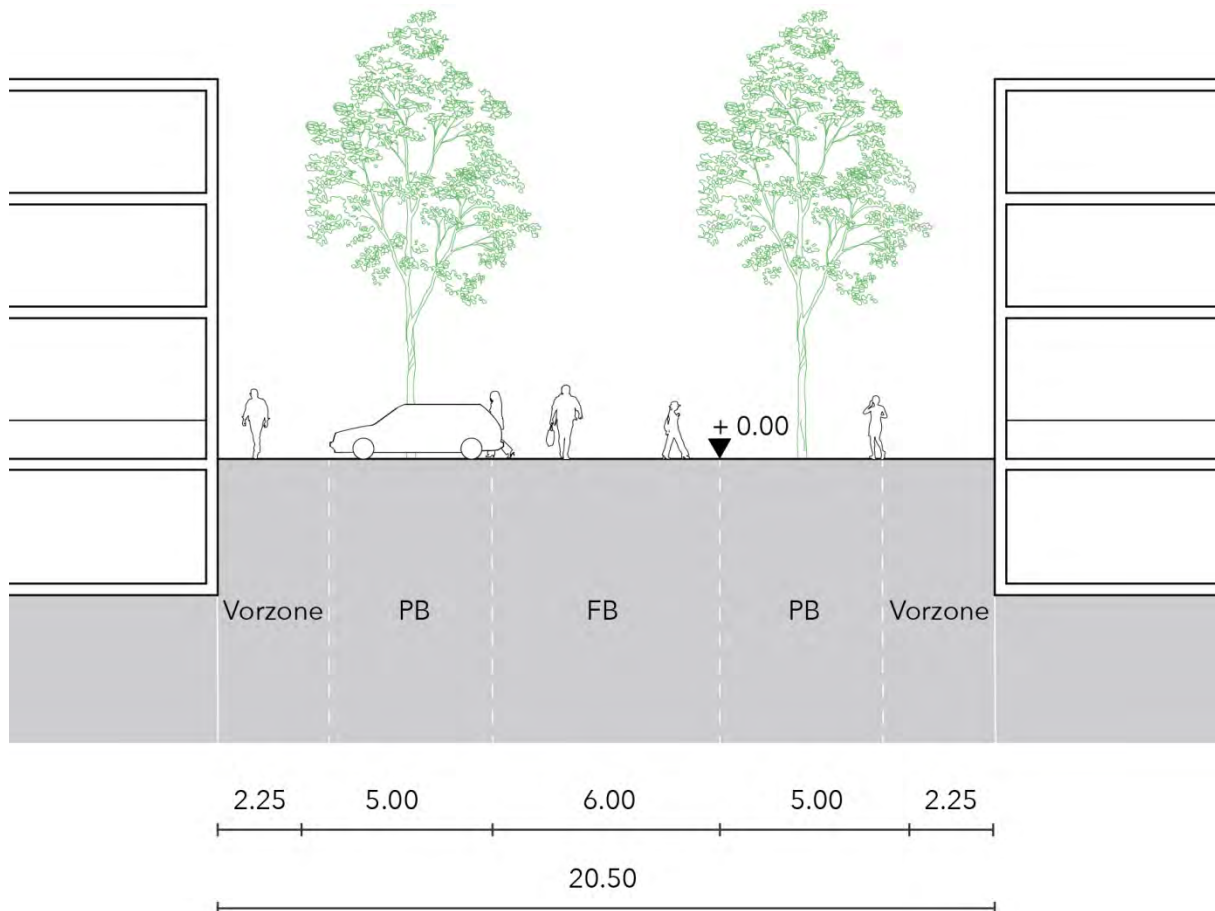


Abbildung 15: Straßenquerschnitt Wohnweg östlich Römerstraße, Quelle: Teleinternetcafé GbR / TH Treibhaus

Hinweis: Die abgebildeten Straßenquerschnitte stellen Vorschläge dar, die in der Ausbauplanung angepasst werden können.

### 6.5.3 Fahrradtrasse

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes Rohrbach West wurde vorgeschlagen, die Brechtelstraße als Fahrradstraße auszuweisen. Im Rahmen der Konversionsflächenentwicklung wurde dann diskutiert, diese Fahrradstraße nach Norden und Süden über die Konversionsflächen Südstadt und Hospital zu führen und an das bestehende Radverkehrsnetz anzubinden.

Der südliche Anknüpfungspunkt für die Linienführung in der Südstadt ist die auf die Sickingenstraße treffende Verlängerung der Brechtelstraße. Der nördliche Anschlusspunkt stellt der bestehende Radweg am Knotenpunkt Mark-Twain-Straße / John-Zenger-Straße dar. Der bestehende Radweg führt dann in nördliche Richtung zur Bahnstadt beziehungsweise über die Feuerbachstraße zur Altstadt, in südliche Richtung weiter zwischen dem Gewerbegebiet „Am Bosseldorn“ und der Bahn.

Der Masterplan sieht die direkte Verlängerung der Brechtelstraße nach Norden, das heißt eine Führung des Radschnellweges östlich der Exerzierhalle vor.

Aufgrund des nachträglich unter Denkmalschutz gestellten Zwischenbaus des H-Gebäudes auf den Campbell Barracks ist diese im Masterplan aufgezeigte Linienführung nur mit einem Umweg um das H-Gebäude möglich.



Der Fahrradverkehr wird zukünftig von der Brechtelstraße kommend über die Sickingenstraße auf das Entwicklungsband und in Verlängerung über die John-Zenger-Straße geführt. Auf Höhe der High-School kann dann der Radfahrer auf den bestehenden Radweg anbinden.

In Richtung Feuerbachstraße wird der Fahrradweg von einer Kombination aus Lärmschutzwand am nordwestlichen Rand und einer Lärmschutzlandschaft am östlichen Rand begleitet werden.

## 6.6 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Mit dem ehemaligen Paradeplatz im Bereich der Campbell-Barracks sowie dem im Süden angrenzenden Bürgerpark entstehen in unmittelbarer Nähe zum Mark-Twain-Village Nord zwei große öffentliche Grün- und Freiflächen.

### 6.6.1.1 Öffentliche Freiräume

Im nördlichen Bereich des ehemaligen High-School-Geländes entsteht auf einer Fläche von circa 1 ha eine öffentliche Grün- und Freifläche. Diese spannt sich zwischen der bestehenden Radwegeverbindung im Westen, den Bestandsgebäuden im Osten sowie dem Grundstück der ehemaligen High-School im Süden auf. Eine Kombination längs der Bahnlinie aus begrüntem Lärmschutzwand mit circa 2.800 qm und (begrünter) Wand schützen hier die Gebäude entlang der Elsa-Brändström-Straße vor den Immissionen der angrenzenden Bahnlinie. Die Topografie des Walls ist eine multifunktional nutzbare Spiel- und Bewegungslandschaft. Ihre Topographie bietet Kletter-, Rutsch- und Aussichtsmöglichkeiten. In den durch die Topographie gebildeten ebenen Freiräumen können unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote integriert werden. Mit dem Wall und seiner Gestaltung werden die Radwegeverbindung und das angrenzende Quartier räumlich wie funktional miteinander verbunden.

Zusätzlich gibt es ein Netz aus linearen öffentlichen Freiräumen (Römerstraße, Parkterrasse, Elsa-Brändström- und Kirschgartenstraße), die die Bebauung auflockern und zugleich mit strukturieren:

- Die **Römerstraße** wird zu einem übergeordneten, grün gestalteten Bewegungsraum für Fußgängerinnen, Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer.
- Die **Parkterrasse (Stadtterrasse)** zwischen Kirschgartenstraße und Röblinstraße wird als Teil des gegenüberliegenden, zentralen Bürgerparks gesehen und bildet ein wichtiger Bestandteil der neuen Stadtteilmitte für die Südstadt. Die mit einem lockeren Baumband überstellte befestigte Fläche bildet zusammen mit der jeweiligen öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzung Bewegungsfläche, Aufenthaltsorte und Treffpunkte in unmittelbarer Nähe zum Park. Aus diesem Grund wird der öffentliche Raum auch breiter gefasst als übliche Gehwege.
- Die **Elsa-Brändström-Straße** sorgt zusammen mit den Wohnwegen als durchgängig befestigte Fläche für eine hohe Durchlässigkeit für Fußgängerinnen, Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer innerhalb des gesamten Quartiers.
- Ergänzt werden diese Freiraumbänder durch die privaten Hofräume der Stadtzimmer, Stadtgärten und der Stadtterrassen.

### 6.6.1.2 Private Freiräume

Die privaten Hofräume der Stadtzimmer, Stadtgärten und der Stadtterrassen werden als gemeinschaftliche Wohnhöfe genutzt. Die jeweiligen Atmosphären und Dimensionen der Frei-

räume unterscheiden sich analog zu den städtebaulichen Typologien in den drei Teilquartieren. So orientieren sich die „wilden Höfe“ westlich der Römerstraße stark am heutigen Bestand. Die Gartenhöfe auf der Ostseite sind geprägt durch ihre vielseitig nutzbare Mitte, während die Hof- und Dachflächen in der Stadterrasse vielfältige Aufenthaltsorte auf unterschiedlichen Ebenen anbieten. Befestigte und grüne Vorzonen bilden eine jeweils spezifische und vielseitig nutzbare Schnittstelle sowohl zum öffentlichen Raum wie auch zu den privaten Hofräumen aus

Alle Höfe sollen begrünt und mit unterschiedlichen Bäumen und Pflanzen lebendig gestaltet werden. Es sollen Sitzmöglichkeiten vorgesehen werden, um die gemeinschaftlich genutzten Höfe als Treffpunkte mit Spiel- und Aufenthaltsflächen einrichten zu können. Das Dach des Nahversorgers soll wie alle anderen Flachdächer begrünt werden und kann als Dachterrasse genutzt werden.

Private Wohnwege vernetzen die neuen und alten Nachbarschaften untereinander. Darüber hinaus wird es zusätzliche Verbindungen zwischen den neuen Quartieren sowie der Stadtteilmittelpunkt (Parkterrasse und Chapel), den im Süden angrenzenden Bürgerpark und der „Lärmschutzlandschaft“ im Nordwesten geben.

Private und gemeinschaftliche Dachterrassen sowie großzügige Loggien ergänzen das Angebot an privaten Freiräumen.

Private Spielflächen sind gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Grundstücken, das heißt in den gemeinschaftlich genutzten Wohnhöfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### **6.6.1.3 Gemeinbedarfsflächen**

Öffentliche Spielflächen werden auf dem nördlichen Grundstück der ehemaligen High-School vorgesehen. Dabei übernimmt der Lärmschutzwall mehrere Funktionen. Zum einen soll er als aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen den Schienenlärm schützen, zum anderen ist er Teil der Spiellandschaft. Auf der öffentlichen Spielfläche gibt es somit Möglichkeiten Spielelemente mit der Topografie aus der Lärmschutzlandschaft zu verbinden, aber auch Spielflächen in der ebenen Fläche zu haben. Die öffentliche Spielfläche wird aufgrund der Kombination aus bewegter Topographie der Lärmschutzlandschaft und ebenen Flächen vielseitig beispielbar sein und unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsräume definieren. Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz kann auch als multifunktionale Fläche für den Vereinssport genutzt werden.

#### **6.6.1.4 Öffentliche Spielflächen / Lärmschutzlandschaft / Sportfläche**

Öffentliche Spielflächen werden auf dem nördlichen Grundstück der ehemaligen High-School vorgesehen. Dabei übernimmt der Lärmschutzwall mehrere Funktionen. Zum einen soll er als aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen den Schienenlärm schützen, zum anderen ist er Teil der Spiellandschaft. Auf der öffentlichen Spielfläche gibt es somit Möglichkeiten Spielelemente mit der Topografie aus der Lärmschutzlandschaft zu verbinden, aber auch Spielflächen in der ebenen Fläche zu haben. Die öffentliche Spielfläche wird aufgrund der Kombination aus bewegter Topographie der Lärmschutzlandschaft und ebenen Flächen vielseitig beispielbar sein und unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsräume definieren. Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz kann auch als multifunktionale Fläche für den Vereinssport genutzt werden.

### 6.6.1.5 Bäume

Das Plangebiet ist durch einen eindrucksvollen Baumbestand geprägt. Dieser konnte sich durch die lockere Block- und Zeilenstruktur der Bestandsbebauung frei entfalten. Ziel ist es, den erhaltenswerten Baumbestand soweit mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept als auch den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vereinbar, zu erhalten. Bäume, die nicht erhalten werden können, werden ersetzt.

## 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 und die im Westen gelegenen Grundstücke vom Bahnlärm betroffen.

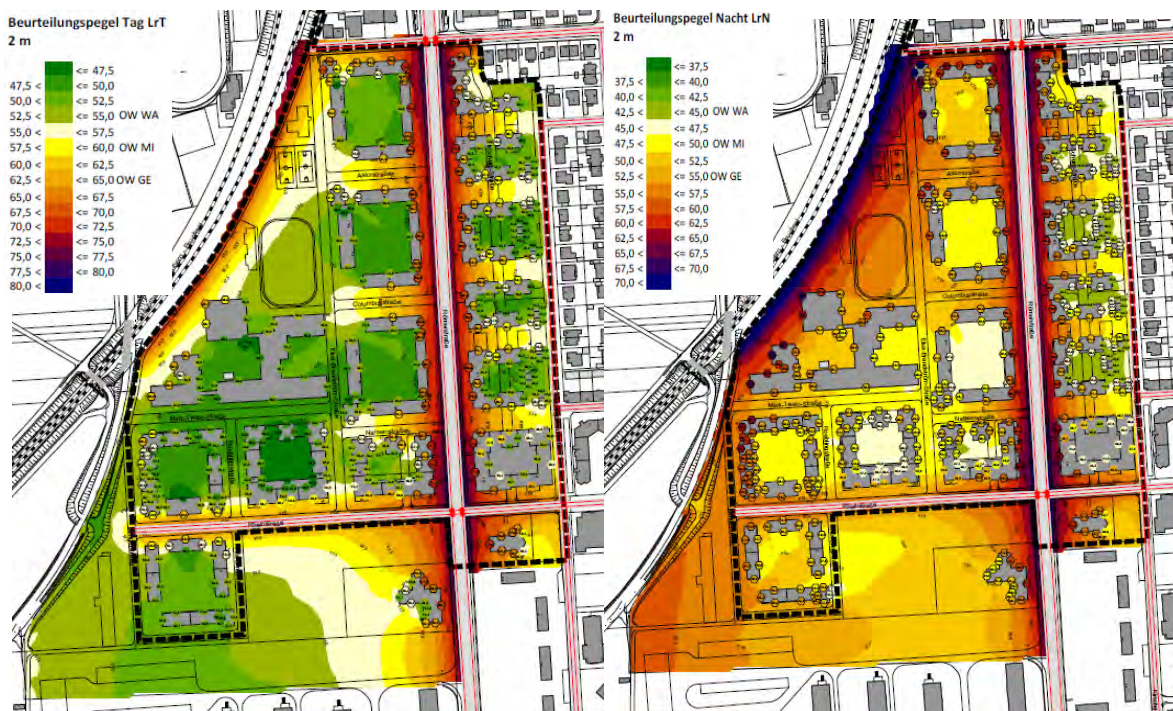


Abbildung 16 : Verkehrslärm im Plangebiet- Ist Zustand, Quelle: Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner, September 2014

Am 14. März 2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ über die Gesamtfläche von circa 44 ha beschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wird der Bereich in Teilbebauungsplänen weiterbearbeitet, um so die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten.

Auf Basis der Teilbebauungspläne werden jeweils auf den entsprechenden Geltungsbereich bezogene schalltechnische Gutachten erarbeitet. Dabei wird jedoch nicht der Gesamtkontext beziehungsweise die Gesamtaufgabe außen vorgelassen. Dort, wo es inhaltlich erforderlich und/oder sinnvoll ist, wird der Bezug zum Gesamtareal hergestellt. Dies betrifft zum Beispiel

die Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehre auf den Straßen. Hier wird die zukünftige Entwicklung des Gesamtareals auf Basis der derzeit vorliegenden Kennwerte berücksichtigt.

Als Schallquellen wirken auf die schutzwürdigen Nutzungen im gesamten Masterplangebiet ein:

- die Römerstraße im Plangebiet sowie die daran anschließenden Seitenstraßen (Feuerbachstraße, Rheinstraße, Saarstraße),
- die Sickingenstraße,
- die Karlsruher Straße,
- die Eisenbahnstrecke 4000 westlich der (Gesamt-)Konversionsfläche,
- vorhandene Gewerbebetriebe an der Straße „Im Bosseldorn“ westlich der (Gesamt-)Konversionsfläche sowie
- zukünftige Gewerbebetriebe in der (Gesamt-)Konversionsfläche,
- geplanter Nahversorger im Bereich der Rheinstraße,
- Sportanlagen westlich der Elsa-Brändström-Straße.

Für das Plangebiet „Mark-Twain-Village - Nord“ sind die Geräuschemissionen der umgebenden Straßen sowie der Schienenstrecke als untersuchungsrelevant einzustufen. Punktuell sind auch die Sportanlagen sowie der geplante Nahversorger von Bedeutung. Die vorhandenen Gewerbebetriebe „Im Bosseldorn“ liegen in ausreichend großer Entfernung, dass sie für dieses Plangebiet als nicht relevant einzustufen sind.

In dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Mark-Twain-Village - Nord“ wurden die folgenden Aufgabenstellungen untersucht und beurteilt:

Verkehrslärm im Plangebiet: Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßen und der Schienenstrecke.

Beurteilungsgrundlage: DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 ‘Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung’ vom Mai 1987.

Zunahme des Verkehrslärms: Veränderung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrs bei Entwicklung der gesamten Konversionsfläche: Bei Realisierung der Planung entstehen zusätzliche Verkehrsmengen, deren Verteilung und schalltechnischen Auswirkungen im Straßennetz zu untersuchen sind.

Beurteilungsgrundlage: nicht rechtlich fixiert, Heranziehen des 3 dB-Kriteriums der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zur Beurteilung der Erheblichkeit der Veränderung.

Gewerbelärm aufgrund des geplanten Nahversorgers: Geräuscheinwirkungen im Plangebiet und an bestehenden schutzwürdigen Nutzungen aufgrund des geplanten Nahversorgers.

Beurteilungsgrundlage: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998.

Sportlärm aufgrund der Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen westlich der Elsa-Brändström-Straße: Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen (Sporthalle und Trainingsplatz).

Beurteilungsgrundlage: Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) geändert worden ist.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

### **7.1.2 Verkehrslärm im Plangebiet**

Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18.005 gelten für Kerngebiete die gleichen Orientierungswerte wie für Gewerbegebiete. Dagegen werden in der 16. BImSchV Kerngebieten den Mischgebieten gleichgesetzt, wie dies auch bei der Beurteilung des Gewerbelärms in der TA Lärm geschieht. Um eine einheitliche Beurteilung zu erreichen, werden in dem schalltechnischen Gutachten abweichend von der DIN 18.005, Beiblatt 1, die Kerngebiete bei der Beurteilung wie Mischgebiete behandelt.

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) stellt die Römerstraße die Hauptlärmquelle dar. An den Gebäuden entlang der Römerstraße werden die höchsten Beurteilungspegel ermittelt. Diese liegen an den der Römerstraße zugewandten Fassaden zwischen 69 und 73 dB(A). An den seitlichen Fassaden treten knapp 5 dB geringere Werte auf. Aufgrund der vorgesehenen geschlossenen Baukörper zur Römerstraße stellen sich an den Rückseiten dieser hoch belasteten Gebäude Beurteilungspegel unter 55 dB(A) ein, die somit den Orientierungswert von 55 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten einhalten. An den weiter entfernt gelegenen Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18.005 eingehalten. Auf den Freiflächen in den Blockinnenbereichen wird bei Realisierung der geschlossenen Bauform eine gute schalltechnische Qualität erreicht. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten. Nächstgelegen zur Schienenstrecke im Bereich der Feuerbachstraße/Elsa-Brändström-Straße wirkt sich am Tag auch die Schienenstrecke Heidelberg-Bruchsal aus. An den nächstgelegenen Gebäuden werden Beurteilungspegel zwischen 58 und 68 dB(A) erreicht. Entlang der Rheinstraße treten Beurteilungspegel zwischen 59 und 67 dB(A) auf. Teilweise wird auch der für Mischgebiete herangezogene Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr) stellt sich die schalltechnische Situation deutlich kritischer dar, da neben der Römerstraße die Schienenstrecke als pegelbestimmende 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 ist als am Tag. Nahezu im gesamten Plangebiet wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überschritten. Nächstgelegen zur Bahn treten an einem exponierten Gebäude in den oberen Geschossen Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) auf. Östlich der Römerstraße stellt sich die schalltechnische Situation an der 2. Gebäudereihe entlang der Kirschgartenstraße etwas günstiger dar, da aufgrund des großen Abstandes zur Schienenstrecke hier die Römerstraße im Wesentlichen pegelbestimmend ist. An den der Kirschgartenstraße zugewandten Fassaden wird der Orientierungswert teilweise eingehalten.

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 Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes wurde folgende abgestufte Bewertung angewendet:

- Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete: 55 dB(A) am Tag (06:00-22:00 Uhr) und von 45 dB(A) in der Nacht (22:00-06:00 Uhr), Kerngebiete wie Mischgebiete: 60 dB(A) am Tag (06:00-22:00 Uhr) und von 50 dB(A) in der Nacht (22:00-06:00 Uhr).
- Die Orientierungswerte sind in Grenzen und unter Vorliegen gewisser Voraussetzungen der Abwägung zugänglich. Der Abwägungsspielraum wird im Allgemeinen mit 5 dB angegeben. Das heißt, dass in Bereichen in Allgemeinen Wohngebieten unter Umständen auf weitere Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, wenn 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.
- Als Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (bei dauerhaftem Aufenthalt in solch hoch belasteten Bereichen) werden in der Literatur und der Rechtsprechung oftmals die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht herangezogen. Bei Überschreitungen dieser Werte kommt dem Belang des Schallschutzes eine besondere Bedeutung zu, sein Gewicht im Verhältnis zu anderen Belangen nimmt deutlich zu. Das alleinige Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen wird in der Regel nicht als ausreichend eingestuft. Im Schallschutzkonzept sind weitere Maßnahmen vorzusehen.

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 oder ähnliches, passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern)

Als Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg wird an der Römerstraße eine neue beziehungsweise ergänzende Bebauung vorgesehen, die Schallschutz für die dahinterliegenden Gebäude bewirkt. Die geplanten Gebäude an der Römerstraße werden durch eine Laubengangerschließung in Kombination mit einer Grundrissorientierung vor den Geräuscheinwirkungen der Römerstraße geschützt.

Im Bereich der Eisenbahnstrecke wurden insbesondere Varianten des aktiven Schallschutzes detailliert überprüft und bewertet. Im Ergebnis wird eine Variante zur Umsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

Zusätzlich werden für die Allgemeinen Wohngebiete und Kerngebiete weitere 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 und in der Nacht Vorgaben für die Orientierung der Aufenthaltsräume und der Außenwohnbereiche getroffen.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden. Bei der Dimensionierung des Schallschutzkonzeptes wurde der jeweils höchste Pegel pro Fassade berücksichtigt und auf eine geschossweise Differenzierung verzichtet. Von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen.

### **7.1.3 Zunahme des Verkehrslärms**

Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen wurde ebenfalls untersucht.

An den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen, mit Ausnahme von Gebäuden in der Spitzwegstraße sowie Fichtenstraße, sind Zunahmen des Verkehrslärms bis 1,9 dB zu erwarten. Die Zunahmen sind in Anlehnung an das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung als nicht wesentlich einzustufen.

Tagsüber treten punktuell an den Gebäuden in der Spitzwegstraße Pegelzunahmen zwischen 1 dB bis 5 dB und Fichtenstraße bis 2 dB auf. In der Nacht tritt an dem nächstgelegenen Gebäude in der Spitzwegstraße eine Pegelzunahme bis 3 dB auf. Die Pegelzunahmen sind auf die veränderte Gebäudestruktur (Abriss der abschirmenden Riegelbebauung östlich der Römerstraße) zurückzuführen. Die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht werden an den betroffenen Gebäuden deutlich unterschritten. Aus schalltechnischer Sicht ist die Zunahme in diesem Bereich daher als verträglich einzustufen. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es zu einer Verdichtung der Baustruktur, so dass aufgrund der abschirmenden Wirkung dieser geplanten Gebäude gegen Verkehrslärm, insbesondere der Römerstraße, an den Gebäuden entlang der Kirchgartenstraße auch Pegelabnahmen bis 2,5 dB tagsüber und 1,5 dB nachts ermittelt werden.

Es werden jedoch schutzwürdige Nutzungen ermittelt, die bereits im Nullfall von Geräuschmissionen betroffen sind, die am Tag über 70 dB(A) und in der Nacht über 60 dB(A) liegen. Für diese Nutzungen wurde im Einzelfall geprüft, ob durch die vorliegende Planung die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen ausgelöst wird.

Im Kreuzungsbereich Römerstraße/Sickingenstraße liegen bereits im Nullfall sehr hohe Geräuscheinwirkungen vor, die teilweise die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht um bis zu 5 dB überschreiten. Der Kreuzungsbereich Römerstraße/Feuerbachstraße ist ebenfalls in geringerem Umfang von solch hohen Belastungen betroffen. In diesen Kreuzungsbereichen kommt es im Planfall zu geringen Zunahmen von 0,3 dB bis 0,8 dB, die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsmengen liegen. Die hohen Geräuscheinwirkungen in diesem Bereich sind nicht ursächlich mit der geplanten Entwicklung der Konversionsflächen verknüpft. Der Lärmaktionsplan der Stadt Heidelberg hat diese Bereiche als Aktionsbereiche Straße mit Priorität I festgelegt. In der ersten Stufe des Lärmaktionsplans sind hier zwar keine Maßnahmen vorgesehen, jedoch wurde die schalltechnische Situation auch in der gesamtstädtischen Betrachtung deutlich. Eine Lösung ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu diskutieren. Die zu erwartenden Zunahmen sind als geringfügig und zumutbar einzustufen.

Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu sind nicht erforderlich.

#### **7.1.4 Gewerbelärm aufgrund des geplanten Nahversorgers:**

Eine beispielhafte Überprüfung des Gewerbelärms aufgrund des Nahversorgers zeigt, dass am Tag (06:00 – 22.00 Uhr) eine Andienung sowie die Zu- und Abfahrten von Pkws vom Grundsatz her verträglich abgewickelt werden kann. Inwieweit konkrete Anforderungen an die Ausgestaltung der Andienungszone und der Stellplätze/Tiefgarageneinfahrt zu stellen sind, muss im Genehmigungsverfahren konkretisiert werden. Gegebenenfalls sind weitere Einschränkungen der Nutzung erforderlich (keine Andienung in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)). Diese müssen im Genehmigungsverfahren bei Vorliegen eines konkreten Nutzungskonzeptes erarbeitet werden.

#### **7.1.5 Sportlärm aufgrund der Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen westlich der Elsa-Brändström-Straße**

Eine beispielhafte Überprüfung des Sportlärms des Sportplatzes und der Sporthalle auf Basis eines Nutzungskonzeptes kommt zu folgendem Ergebnis:

Kritisch sind schalltechnisch relevante Vorgänge nach 22:00 Uhr. Nach 22:00 Uhr ist die Abfahrt von 25-30 Pkw möglich. Eine höhere Zahl Fahrzeugbewegungen führt zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Das heißt aus schalltechnischer Sicht ist zu empfehlen, die Nutzung in der Sporthalle mit hoher Zuschauerbeteiligung auf 21:30 Uhr zu beschränken. Ein Trainingsbetrieb in der Sporthalle ist bis 22:00 Uhr möglich.

Zwischen 20:00-22:00 Uhr kann der Sportplatz zu Trainingszwecken (vgl. Fußball) bis circa 20:30 Uhr genutzt werden. Eine längere Trainingsdauer in diesem Zeitraum führt zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Die damit einhergehenden Fahrzeugbewegungen auf den Stellplätzen sind aus schalltechnischer Sicht mit den umgebenden Nutzungen verträglich.

Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht erforderlich. Soweit Einschränkungen der Nutzung erforderlich werden, können diese im Genehmigungsverfahren erteilt werden, wenn ein konkretes Nutzungskonzept vorliegt.

Hinweis: Den Berechnungen wurde eine Lärmschutzwand von 3,5 m Höhe und einer Länge von 87 m und ein Wall von 4 m Höhe, einer Länge der Wallkrone von 82 m und einer Breite der Wallkrone von 3,5 m Breite angenommen.



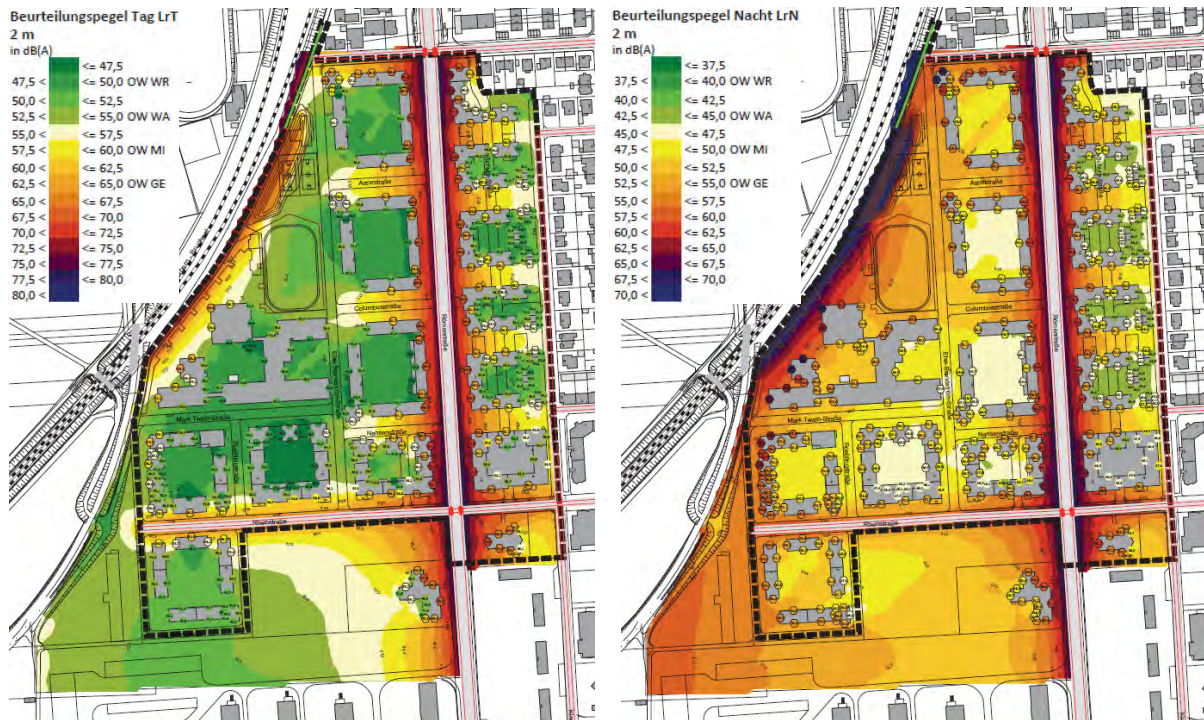


Abbildung 17: Verkehrslärm mit Lärmschutzmaßnahmen, Quelle: Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner, September 2014

### 7.1.6 Ergänzung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Die vorgesehenen Änderungen in WA 1.1 und WA 1.2 (Erhöhung auf 5 Geschosse, Verbreiterung um 1 m) sind aus schalltechnischer Sicht als geringfügig einzustufen. Daher wurde eine vollständige Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich. Geringfügige schalltechnische Auswirkungen der geplanten Änderungen waren nur für die Betrachtung des Verkehrslärms im Plangebiet zu erwarten. Daher wurden die Berechnungen hierfür aktualisiert. Das vorliegende schalltechnische Gutachten entspricht dem Gutachten vom 05. November 2015 bis auf die aktualisierten Pläne A7-A12, die an den aktuellen Planungsstand angepasst wurden. Die Änderungen hinsichtlich der Verkehrsgeräusche im Plangebiet sind so gering, dass selbst eine Überarbeitung der Beurteilung und des Schallschutzkonzeptes nicht erforderlich war. Hinsichtlich der übrigen Aufgabenstellungen sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

## 8 Begründung der Festsetzungen

### 8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 7 BauNVO)

Zur Art der baulichen Nutzung werden im Einzelnen festgesetzt:

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der mit A 1 gekennzeichneten Flächen ist im Erdgeschoss Wohnen nicht zulässig.

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

Nicht zulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

In WA 1.1. in den beiden Baufenstern einmal südlich der Feuerbachstraße und einmal östlich der Elsa-Brandström-Straße ist eine Wohnnutzung in den Dachgeschossen nicht zulässig.

### **Begründung**

*Beidseitig der Römerstraße soll ein neues lebendiges Wohnquartier entstehen. Der Masterplan definiert die Bereiche entlang der Römerstraße als Wohnbereiche mit „ergänzenden Nutzungen“ im Erdgeschoss (in der Planzeichnung durch A1 gekennzeichnete Flächen), so dass in bestimmten Bereichen in den Erdgeschossen Wohnen ausgeschlossen ist. Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt Heidelberg, die Konversionsfläche Südstadt als gemischten, urbanen Stadtteil zu entwickeln, und es ist die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen gewünscht.*

*Um den angestrebten Gebietscharakter der Wohngebiete zu sichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind die benannten Nutzungen und Anlagen ausnahmsweise zugelassen bzw. ausgeschlossen.*

*In den Dachgeschossen der an der Feuerbach- und Elsa-Brändström-Straße gelegenen Gebäuden im nördlichen Teil des Wohngebietes WA 1.1 ist eine Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen nicht zulässig. Ausnahmen bilden die Neubebauungen an den Bestandsgebäuden, da beim Neubau höhere Lärmschutzanforderungen vorgesehen und die Grundrisse entsprechend geplant werden können.*

*Um den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen für die Wohnflächen der ehemaligen Konversionsflächen zu decken, sind in Planungsgebiet mindestens 2 Kindertageseinrichtungen vorzusehen.*

### **Kerngebiet (MK)**

Im Kerngebiet MK, d.h. MK1.1., MK1.2 und MK1.3 sind allgemein zulässig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im Kerngebiet MK 1.1 ist großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Kerngebiet MK 1.1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise Wohnen zulässig.

In den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.

In den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 ist oberhalb des Erdgeschosses Wohnen zulässig.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Ani-mierbetriebe, Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird sowie Spielhallen und Tankstellen.

### **Begründung**

*Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche nördlich der Rheinstraße Kerngebiete fest. In diesen Bereichen soll ein funktionsfähiges und leistungsstarkes Nahversorgungsangebot aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden, um eine neue Stadtteilmitte zu schaffen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich in Kerngebieten und in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da oberhalb des Erdgeschosses weitere Nutzungen in den Gebäuden untergebracht werden sollen, also kein solitärer Einzelhandelsstandort, wurde die Festsetzung eines Kerngebietes gewählt und kein Sondergebiet.*

*Im MK 1.1 ist großflächiger Einzelhandel zulässig, der der Nahversorgung in dem Stadtteil dienen soll. Das durch das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach erstellte „Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, Stand August 2012“ kommt zu dem Ergebnis, das der gesamte Stadtteil Südstadt mit nahversorgungsrelevantem Angebot unterversorgt ist. Bei Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel handelt es sich um eine Möglichkeit, die fehlenden Nutzungen an einem Standort mit integrierter Lage, der auch eine fußläufige und damit wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung der Südstadt ermöglicht und Teil eines Versorgungsbereichs darstellt, anzusiedeln und den Bedarf zu decken. Weiterhin sind im MK 1.1 oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise Wohnen zulässig. Hiermit soll ein Angebot geschaffen werden, eine gemischte soziale Struktur im Plangebiet zu schaffen, so dass an diesem Standort ein Angebot für eine Pflegeeinrichtung mit Ärzten und entsprechenden Dienstleistungen integriert werden kann und die auch die kurzen Wege zum Nahversorgungsstandort nutzen können. Ergänzt werden kann diese Nutzung durch allgemeines Wohnen.*

*Im MK 1.2 und 1.3 sollen im Erdgeschoss die Nutzungen die den Nahversorgungsstandort ergänzen fortgesetzt werden, d.h. dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Allerdings ist großflächiger Einzelhandel im MK 1.2 und MK 1.3 unzulässig, da die Häufung an dieser Stelle zu einer unverhältnismäßigen Abschöpfungsquote gegenüber dem neu zu schaffenden und dem bestehenden großflächigen Einzelhandel zur Folge hätte. Ab dem 1. Obergeschoss ist dann gemäß § 7 Absatz 4 Nummer 1 BauNVO nur noch Wohnen zulässig, um eine funktionierende Stadtteilmitte mit einer erforderlichen Menge an Bewohnern schaffen zu können.*

*Das angestrebte Nutzungskonzept zielt auf ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Plangebiet ab. Demzufolge werden die gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen in einem Kerngebiet angesichts der Lage des Planungsgebiets reduziert. 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. Gewerbe und Handwerksbetriebe werden nur zugelassen, wenn sie nicht störend im Sinne von § 4 BauNVO und somit auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Damit soll möglichen Störungen der*

*geplanten angrenzenden Wohnnutzung und der geplanten Einrichtung für Seniorenwohnen vorgebeugt werden.*

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

#### **Grundzahl, zulässige Grundfläche**

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

Flächen für nicht überbaute Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

#### **Begründung**

*Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 - 0,4 für das allgemeine Wohngebiet (WA) und einer GRZ von 0,9 für das Kerngebiet (MK) wird den differenzierten Bebauungsdichten im städtebaulichen Entwurf Rechnung getragen. Die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (0,4 für WA) und für das Kerngebiet (1,0 für MK) werden nicht überschritten.*

*In der Regel sind Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Da die Unterbauung von Tiefgaragen erforderlich ist, um den Stellplatzbedarf im Plangebiet zu sichern, nicht aber maßgeblich für das städtebauliche Bild von Bedeutung sind, wurde festgesetzt, dass die Tiefgaragen für die Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen sind. Die Fläche ist eine Angebotsplanung. Die Größe der Tiefgarage richtet sich nach der Anzahl der entstehenden Wohneinheiten, d.h. die Fläche muss nicht gänzlich ausgeschöpft werden. Die GRZ kann somit für die Herstellung der erforderlichen Grundfläche der Tiefgarage überschritten werden.*

*Um den Eingriff in die natürlichen Funktionen des Bodens teilweise zu kompensieren ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 0,80 m hohen bepflanzbaren Bodenschicht anzulegen.*

#### **Vollgeschosse**

Für das Gebiet wird als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von 2 bis 5 durch Planeinschrieb festgeschrieben.

#### **Begründung**

*Die Bestandsgebäude im allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend ihres Bestandes mit jeweils drei Vollgeschossen festgesetzt.*

*Die Höhenentwicklung der Neubauten bewegt sich moderat zwischen zwei und fünf Vollgeschossen. Dabei ist die Bebauung an der Kirschgartenstraße – der Nachbarschaft angemessen- durchgängig 2-geschossig und ein Staffelgeschoss zulässig. Der südliche Abschluss der Bebauung an der Rheinstraße staffelt sich als markante bauliche Kante gegenüber dem*

*Bürgerpark an drei Ecksituationen auf bis zu fünf Vollgeschossen. Damit wird der südlich angrenzende Park mit einer klaren städtebaulichen Raumkante zur nördlichen anschließenden Bebauung abgegrenzt und gefasst.*

*Die Bebauungsstruktur zeichnet sich neben einer differenzierten Höhenentwicklung durch horizontale und vertikale Versprünge innerhalb der Baukörper aus. Besonders entlang der linearen Straßenräume und als Gegenpol zur orthogonalen Strenge der Grundstruktur soll durch Variationen der Höhen und der Gebäudetiefen ein lebendiges Erscheinungsbild erzeugt werden.*

### **Geschossflächenzahl**

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

### **Begründung**

*Im Masterplan war für die Wohngebiete westlich der Römerstraße eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und östlich der Römerstraße eine GFZ von 0,8 ausgewiesen. Für das Grundstück des Nahversorgers war im Masterplan eine GFZ von 1,6 vorgesehen.*

*Die GFZ ist maßgeblich abhängig von der Grundstücksgröße, das heißt je kleiner das Grundstück, umso höher die GFZ, das wird im Bereich des Kerngebietes deutlich.*

*Die Ermittlung der GFZ auf Ebene des Masterplanes war eine sehr grobe Flächenabschätzung, ohne dass ein städtebaulicher Entwurf zugrunde gelegt wurde. Die Abschätzung diente damals als Grundlage für die Erstellung einer Wertermittlung. Auf der Westseite wurde ausschließlich die bestehende Bebauung zugrunde gelegt ohne Bebauung an der Römerstraße, auf der östlichen Seite der Römerstraße lag noch kein städtebauliches Konzept vor. Daher wurden auch in der Aufgabenstellung zur Erstellung des städtebaulichen Entwurfes die Überprüfung und auch die mögliche Überschreitung der GFZ zur Option gestellt.*

*Als Bestandteil des Masterplans Südstadt ist gleichzeitig aber auch das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen durch den Gemeinderat beschlossen worden. Voraussetzung zur Umsetzung dieses Konzeptes ist die Herstellung einer Mindestgröße an Bauflächen.*

*Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung für das Gebiet MTV Nord und der darauf aufbauenden vertiefenden Ausarbeitung durch die Arbeitsgemeinschaft Teleinternetcafe / TH Treibhaus wurde der städtebauliche Vorentwurf zur weiteren Konkretisierung unter Berücksichtigung folgender Aspekte erarbeitet:*

- *Erhalt des Baumbestands östlich und westlich der Römerstraße mit entsprechenden Fuß- und Radwegen sowie entlang der Kirschgarten- und Elsa-Brändström-Straße, dadurch wurden die Grundstücke insgesamt kleiner und dementsprechend wird die GFZ höher*
- *Schaffung einer bestimmten Anzahl von Wohnungen in bestimmten Größen*
- *Auflockerung der Bebauung im Bereich der Kirschgartenstraße*
- *Erhalt der städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der Bestandsstraßen*
- *Erhalt von oberirdischen Stellplatzanlagen*

- *Umgang mit der Lärmsituation sowohl westlich als auch östlich der Römerstraße und entlang der Bahn durch Schließungen und Ergänzen der Bestandsgebäude in U-Form (als Block).*
- *Schaffung einer Stadtteilmitte mit der Umsetzung der „Parkterrasse“*

*Hinsichtlich der zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen ist anzumerken, dass das zum Masterplan verabschiedete wohnungspolitische Konzept angesichts eines angespannten Wohnungsmarktes zur Zielsetzung hat, in der Südstadt insbesondere Wohnraum für durchschnittliche und unterdurchschnittliche Einkommen und anderen Benachteiligten zur Verfügung zu stellen. Mit der Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung wurde festgelegt, dass die Römerstraße im Sinne einer verbindenden Stadtstraße aktiviert und belebt und ein attraktives Wohnumfeld mit einer qualitätsvollen Architektur und Gestaltung des öffentlichen Raums entwickelt werden soll. Das Ergebnis bildet die Grundlage des Bebauungsplanes.*

*Die festgelegte, durchschnittliche 3-4-geschossige, punktuell fünfgeschossene offene Blockrandbebauung wird diesen beiden städtebaulichen Zielsetzungen gerecht. Der Übergang zur Bestandbebauung östlich der Kirschgartenstraße ist städtebaulich harmonisch. Die Abstände der Bestandsbebauung zur geplanten Neubebauung entsprechen in etwa den Abständen, die die Bestandsgebäude in den Innenbereichen zwischen der Fichte- und der Kirschgartenstraße einhalten.*

*Die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes benötigt eine entsprechende bauliche Dichte, damit das Konzept wirtschaftlich tragfähig und damit umsetzungsfähig ist. Zugleich wird gewährleistet, dass auf das Gesamtgebiet bezogen eine soziale Durchmischung erfolgen kann.*

*Städtebaulich sind die im Bebauungsplan festlegten städtebaulichen Kennwerte wie die maximale Anzahl der Geschosse und die GFZ notwendig, um hier ein urbanes Umfeld mit einer städtischen Atmosphäre zu schaffen. Damit an der Rheinstraße eine neue Stadtteilmitte „Südstadt“ entstehen und dauerhaft bespielt werden kann, ist hier baulich die Etablierung eines städtisch geprägten Umfeldes notwendig. Untersuchungen haben nachgewiesen, dass bei bestehenden Quartieren 4 bis 5 Geschosse notwendig sind, damit eine städtische Atmosphäre mit einer Nutzungsvielfalt und soziale Mischung entstehen kann. Nur in einem solchen Umfeld werden in den Erdgeschosszonen öffentlichkeitswirksame Nutzungen einziehen, die auch nach außen auf den Straßenraum wirken und diesen mit beleben sollen.*

*In Folge der Berücksichtigung der oben genannten städtebaulichen Erfordernisse bei gleichzeitiger Gewährleistung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes hat sich eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl auf der Westseite auf eine GFZ von nunmehr 1,05 bzw. 1,1 und der Ostseite eine GFZ zwischen 1,2 und 1,3 für das Allgemeine Wohngebiet und eine deutliche Erhöhung der GFZ von 2,55 bis 3,8 für das Kerngebiet (MK) in Bezug auf den Masterplan ergeben.*

*Die Bebauungsdichte hat sich in Teilbereichen mit Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes geringfügig verändert. Eine angemessene Bebauungsdichte an der Römerstraße ist aus oben genannten Gründen erforderlich und kompensiert die Wohnflächen, um das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Damit lässt sich eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (1,2 für WA) und das Kerngebiet (3,0 für MK) rechtfertigen.*

*Das Kerngebiet (MK) und die Wohngebiete sind in eine Blockstruktur integriert mit einem großzügigen begrünten Innenhof. Vor dem Kerngebiet an der Rheinstraße sind breite multifunktionale Gehwege vorgesehen, um den Erdgeschossnutzungen Freiflächen zu geben, die zusammen mit den Fußgängern eine lebendige Stadtteilmitte ausgestalten soll. Im Bereich des Kerngebietes ist eine Bushaltestelle vorgesehen, so dass eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist. Gegenüber dem Kerngebiet wird der Park ausgestaltet, so dass um das Kerngebiet herum attraktive Grün- und Freiflächen geschaffen werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.*

### **Erdgeschoss- und Gebäudehöhen**

Im WA 1 sind die Erdgeschosse der an der Römerstraße zugeordneten Gebäude mit der Kennzeichnung A1 mit einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m herzustellen.

Im WA 2 sind die Erdgeschosse der an der Römerstraße zugeordneten Gebäude mit der Kennzeichnung A1 mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

Die Oberkante der Erdgeschosse der an der Römerstraße gelegenen Gebäude, ist auf eine durchgehende und einheitliche Höhe herzustellen.

Im MK sind die Erdgeschosse der an der Rheinstraße zugeordneten Gebäudeteile durchgehend mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m herzustellen.

Im WA 1.1 und im WA 1.2 ist die maximale Gebäudehöhe durch die oberste Außenwandbegrenzung von 16 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Gehwege heranzuziehen.

### **Begründung**

*Entlang der Römerstraße und der Rheinstraße sind in den Erdgeschossen zum Teil Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sonstige Nutzungen, außer Wohnen vorgesehen. Dies können dem Wohnen zugeordnete Nutzungen sein. Um diesen Nutzungen ausreichend Raum zu bieten, sind für diese Bereiche Mindesthöhen der Erdgeschosszonen und eine durchgehende Höhe der Erdgeschossdecke vorzusehen. Die maximale Gebäudehöhe von 16 m, definiert durch die oberste Außenwandbegrenzung, wurde festgesetzt, um die Firsthöhe der Bestandsgebäude nicht wesentlich zu überschreiten.*

### **8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

#### **Die Textfestsetzungen lauten:**

Die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone kann im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden.

In den Dachflächen zur Straßenseite sind Austritte und Loggien bis zu einer Tiefe von 1 m und einer Länge von maximal 5 m zulässig. In den Dachflächen zu den Hofseiten sind Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von maximal 5 m zulässig.

### **Begründung**

*Zu den übergeordneten Stadträumen sollen klare Raumkanten ausgebildet werden. Insbesondere die Römerstraße und die Rheinstraße (Parkterrasse) sollen mit der Neubebauung zu räumlich klar gefassten Stadtstraßen entwickelt werden. Vor- und Rücksprünge der Baukörper sind in Kombination mit Höhenversprüngen ein wichtiges Gestaltungselement zur Gliederung und Belebung der linearen Straßenräume. An den Bestandsgebäuden der Wohngruppen sind zudem Baufenster festgesetzt, um eine behindertengerechte Erschließung der Gebäude mit Fahrstühlen zu ermöglichen.*

*Die Bebauung des Mark-Twain-Village erfolgt im Rahmen einer moderaten baulichen Dichte, bei der grundsätzlich die landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Ausnahme bilden die schmalen Durchgänge in Nord-Süd-Richtung in den Baufeldern WA 2.1 und WA 2.2. Da diese Durchgänge für das Gesamtquartier ein wichtiges räumliches Stilmittel darstellen und gegenüber einer geschlossenen Bauweise eine höhere Durchlässigkeit sowie bessere Belichtung und Belüftung der angrenzenden Bebauung gewährleisten, werden diese Bereiche über Baulinien festgesetzt.*

*Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone in einem, den zeitgemäßen Ansprüchen entsprechenden Maß zulässig. Die textliche Festsetzung definiert ein Maximalmaß für die Überschreitung von Baugrenzen und eröffnet als Kann-Vorschrift eine Beurteilung der Zulässigkeit in Abhängigkeit der städtebaulichen Situation. Die Überschreitung kann zugelassen werden, wenn zur nächsten Bebauung ein ausreichender Abstand gewahrt bleibt. Als Beurteilungskriterium zu den öffentlichen Räumen soll die Einhaltung der landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen dienen. Mit der Festsetzung wird den Ansprüchen der zukünftigen Bewohner gerecht, ausreichend tiefe und nutzbare Balkone als Außenbereichsflächen nutzen zu können.*

*Für das Plangebiet wurde ein Gestaltungsleitfaden entwickelt. In diesem wird dargestellt, wie das Quartier städtebaulich behutsam in den Kontext der Südstadt integriert und in seinen Teilbereichen differenziert gestaltet werden kann. Es zeigt auf, wie Neubauten nutzungsge- recht und architektonisch anspruchsvoll gestaltet werden können und in einen spannenden Dialog mit den Bestandsgebäuden und vorhandenen Freiraumqualitäten treten. Dabei werden dem menschlichen Maßstab entsprechend die baulichen und gestalterischen Maßnahmen in kleinteiligen Einheiten und atmosphärisch abwechslungsreichen Freiräumen gedacht.*

#### **8.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB, § 5 LBO BW)

In WA2.1, WA2.2 und WA3.1 ist durch die Festsetzung von Baulinien und zwingend festgesetzter Bauhöhe gemäß Planeinschrieb (OAB: oberste Außenwandbegrenzung mit Maßangabe) eine Unterschreitung der landesbauordnerischen Festsetzungen für Abstandsflächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB zulässig.

#### **Begründung**

*Städtebauliche Idee ist östlich der Römerstraße eine fußläufige Nord-Süd-Verbindung durch die neu zu entstehende Bebauung zu führen, um kurze Wege für die Bewohnerschaft zu schaffen und das Gebiet durchlässig zu gestalten. Damit diese Wegeverbindung und aber auch das Wohnungspolitische Konzept mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum umgesetzt werden kann, ist eine geringfügige Abweichung städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden nicht wesentlich unterschritten, es bleibt ein Durchgang von circa 7 m. Ähnlich ist die Situation im WA 3.1 in Bezug auf die Durchlässigkeit der Wegeverbindungen.*



### **8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

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

In den Wohngebieten WA und im Kerngebiet MK 1.1 sind die Flächen für oberirdische Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **Die Textfestsetzungen lauten:**

Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA und in den Kerngebieten MK 1.1 bis MK 1.3 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Teilgebieten WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MK 1.1, MK1.2 und MK 1.3 sind die Flächen für Tiefgaragenstellplätze in der Planzeichnung festgesetzt: Die Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Die Oberkante der Tiefgaragen ist 0,4 m unter Oberkante Erdoberfläche beziehungsweise der Oberkante Gehwege herzustellen. Die Befahrbarkeit von Rettungsfahrzeugen ist sicherzustellen.

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

Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen innerhalb der Gebäude zulässig.

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

Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist eine Terrasse auf Erdgeschossniveau zulässig.

Innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Fläche sind eine Rampe und ein Steg mit einer Breite von 1,20 Meter zulässig.

#### **Begründung**

*Die privaten Stellplätze werden auf den dafür festgesetzten Flächen auf oberirdischen Stellplatzanlagen und in Tiefgaragen untergebracht. Die oberirdischen Stellplätze sind als Senkrecht- und Längsparken in den Wohnwegen angeordnet. Die Tiefgaragen sind unter den Neubauten und deren nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind 0,4 m unter der Oberkante der Erdoberfläche herzustellen, damit mit der Aufbringung der Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m ein barrierefreier Zugang bzw. eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge von den angrenzenden Straßen sichergestellt ist.*

*Die Tiefgaragenzufahrten sind entweder von öffentlichen Straßen oder von Wohnwegen auf Privatgrund, über die nicht überbaubare Grundstücksfläche zugänglich. Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche und innerhalb der Gebäude zulässig, damit die Zwischenräume zwischen den Gebäuden frei von solchen Anlagen bleiben und ein ebenerdiger Zugang zu den Innenhöfen bleibt.*

*Die Begrünung von Tiefgaragen trägt zu einer Verbesserung der Kleinklimas bei. Die Flächen erhalten eine höhere Aufenthaltsqualität.*

*Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den Gebäuden vorzusehen. Ihre Anordnung ist auch auf den nicht überbaubaren Flächen in den Innenhöfen zulässig, allerdings muss darauf geachtet werden, dass der Innenhof auch für Grün- und Spielflächen zur Verfügung steht und nicht ausschließlich der Unterbringung von Nebenanlagen dient. Ausnahmsweise können sie in den seitlichen Abstandsflächen von den Hauptgebäuden zugelassen werden.*

*Um die beiden Bestandsgebäude südlich der Rheinstraße und östlich der John-Zenger-Straße, deren Erdgeschosse über Straßenniveau liegen, barrierefrei zu erschließen und niveaugleich miteinander zu verbinden, sind mit dieser Festsetzung die erforderlichen Rampen und Stege (A3) zulässig. Ebenso soll die Terrasse (A2) auf Erdgeschossniveau die beiden Gebäude barrierefrei miteinander verbinden und einen Treffpunkt schaffen. Beide Maßnahmen sind als Nebenanlagen mit einer besonderen Zweckbestimmung - Terrasse (A2) und Rampe und Steg (A3) festgesetzt.*

#### **8.1.6 Fläche für Gemeinbedarf**

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Die ehemalige Chapel wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke mit einer öffentlichen, primär stadtteilbezogenen Nutzung festgesetzt.

#### **Begründung**

*Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 5 sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.*

*Nach Prüfung der ehemaligen amerikanischen High-School kann das Schulgebäude als solches nachgenutzt werden. Die Julius-Springer-Schule (berufliche Schule) wird die Gebäude weiternutzen. Die konkretisierende Planung hat ergeben, dass die Gemeinbedarfsfläche zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach Norden um circa 620m<sup>2</sup> erweitert werden muss. Die anschließende Grünfläche im Norden wurde dementsprechend angepasst.*

*In südöstlicher Lage des Plangebietes, an der Rheinstraße liegt die ehemalige „Chapel“. Für die ehemalige „Chapel“ wird eine öffentliche Nutzung als Bürgerzentrum angestrebt, die primär dem Stadtteil zugeordnet wird und für Einrichtungen in den Bereichen Kultur/ Bildung/ Soziales zur Verfügung stehen soll. Im weiteren Prozess sind die grundsätzlichen Nutzungsideen zu konkretisieren und Verantwortlichkeiten zu klären. Die öffentliche Nutzung des Gebäudes schafft einen Anziehungspunkt für alle Bevölkerungsteile, fördert eine eigenständige Identität der Südstadt und kann über den Stadtteil hinaus ausstrahlen*

#### **8.1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **Begründung**

*Die Verkehrsflächen umfassen in der Regel die Straßenfläche, die öffentlichen Parkplätze und die Geh- und Radwege. Es gibt aber auch Abweichungen davon, aufgrund der beste-*

*henden Situation vor Ort, wo beispielsweise nur die Straßenfläche als Verkehrsfläche festgesetzt ist und die Stellplätze als private Stellplatzflächen festgesetzt sind und der Wohnbebauung zugeordnet sind. Die Gehwege sind dann über Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt und müssen entsprechend gesichert sein.*

*Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden 3 Varianten der Radwegführung entlang der Bahn oder parallel zur Elsa-Brändström-Straße vorgeschlagen. Zur Führung des Radweges wird im Bebauungsplanentwurf die Variante 2 weiterverfolgt, in der der Radweg parallel zur Bahn, so die bisherige Führung, mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Somit wurde die vorhandene Fahrradverbindung westlich der High-School im Bebauungsplanentwurf gesichert. Er ist entsprechend als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Radweg festgesetzt.*

### **8.1.8 Versorgungsanlagen**

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

Im Planungsgebiet sind 3 Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) vorzusehen. Sie sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

#### **Begründung**

*Derzeit gibt es 3 Trafostationen im Plangebiet. Diese Flächen werden bebaut, so dass die Stationen aufgegeben und Ersatzstandorte geschaffen werden müssen. Ebenfalls wurde der Bedarf durch die Stadtwerke GmbH ermittelt, so dass auch für die zukünftige Nutzung mindestens 3 Standorte zur Versorgung des Plangebietes mit Strom erforderlich sind. Kundeneigene Trafostationen sind in die Wohngebäude zu integrieren (Erdgeschoss oder Keller oder Tiefgarage) und nicht auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.*

### **8.1.9 Öffentliche Grünflächen**

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

#### **Öffentliche Sportfläche**

Die Fläche für eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### **Öffentlicher Spielplatz**

Die Fläche für einen öffentlichen Spielplatz ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### **Spielplatz**

Grüne Spielbereiche sind je nach Art der Nutzung (Spiel- oder Sportfläche) mit Gebrauchs- oder Landschaftsrasen zu begrünen. Befestigte Spielflächen sind in für ihre Nutzung entsprechender Materialität und Oberflächenbeschaffenheit anzulegen. Notwendige Einfriedungen sind offen und integriert auszuführen. Alle Spielflächen sind, je angefangener 500 Quadratmeter Spielfläche, mit einem Baum 2. Ordnung zu begrünen (Pflanzliste 1A).

#### **Lärmschutzwall**

Der Lärmschutzwall ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. In diese Flächen integrierte Spielflächen sind mit Gebrauchsrasen zu begrünen. Notwendige Einfriedungen sind offen und integriert auszuführen. Der Wall ist je angefangener 500 Quadratmeter Spielfläche, mit einem Baum 2. Ordnung zu begrünen (Pflanzliste 1A).

#### **Begründung**

*Im nördlichen Bereich des ehemaligen High-School-Geländes westlich der Elsa-Brändström-*

*Straße entsteht auf einer Fläche von circa 1 ha eine für die Öffentlichkeit zugängliche Spiel- und Sportlandschaft. Die Spielfläche ist Lärmschutz und multifunktional nutzbarer Freiraum zugleich. Ihre Topographie bietet Kletter-, Rutsch- und Aussichtsmöglichkeiten. In den durch die Topographie gebildeten Freiräumen sollen unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote integriert werden. Die Sportfläche kann von Vereinen als auch von der Öffentlichkeit genutzt werden.*

### **8.1.10 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 16 und 23b BauGB)

#### **Die Textfestsetzungen lauten:**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen der Flachdächer über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche flächendeckend zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind 30 % der Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solaranlagen zur Wärme- oder Stromerzeugung. Darüber hinaus ist auf den begrüneten Flächen die Aufstellung von Solaranlagen mit einem Flächenanteil von 40% zulässig.

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 zu gewerblichen Zwecken genutzten 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 Gebührensensenkung im Abwasserbereich.*

*Die Begründung der Flachdächer tragen zu einer Reduzierung von Abflussspitzen von Regenwasser bei. Zudem haben begrünte Flachdächer positive Wirkungen für das Kleinklima.*

*Die Einhaltung der Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg ist Im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen. Dabei ist das für die Südstadt erstellte Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Bullermann und Schneble zu berücksichtigen.*

### **8.1.11 Mit Geh-, Fahr- und 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 in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

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. Ausnahme von einer Überbauung bildet das Leitungsrecht zwischen Feuerbachstraße und Kirschgartenstraße.

#### **Begründung**

*Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit soll öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen und die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes ermöglichen.*

*Das Fahrrecht für Radfahrer sichert eine bisher genutzte Radfahrverbindung zwischen Kirschgartenstraße und Feuerbachstraße und somit eine kurze Wegeverbindung.*

*Das Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit soll die Erschließung der Grundstücke sichern und das Verkehrsaufkommen weiträumig auf den Straßen verteilen und somit reduzieren.*

*Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sichern die unterhalb der Oberfläche liegenden leitungsgebundenen Medien, die für die Erschließung des Gebietes notwendig sind.*

*Baumpflanzungen in den Schutzbereichen von Leitungen sind mit einem Wurzelschutz zu versehen (siehe Bebauungsplan textliche Festsetzung Punkt 10: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc.).*

### **8.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

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

#### **Schallschutzkonzept**

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umfassen zum einen textliche Festsetzungen, zum anderen Festsetzungen innerhalb gemäß Planeinschrieb.

**Die Textfestsetzungen lauten:**

#### **Aktive Schallschutzmaßnahme**

Auf der in der Planzeichnung mit M1.1 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über Oberkante Radweg zu errichten. Hinsichtlich der Schalldämmung gelten die Anforderungen der „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ (ZTV Lsw 06).

Auf der in der Planzeichnung mit M1.2 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Dabei muss entlang der in der Planzeichnung dargestellten Linie die Mindesthöhe von 4 m über Oberkante Radweg und eine Mindestkronenbreite von im Wesentlichen 3,5 m eingehalten werden.

## Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche 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 Kenntnisaufgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (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
LPB VI	*	50	45
LPB VII	*	*	50

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

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisaufgabeverfahren 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 bzw. keine Lärmpegelbereiche festgesetzt worden sind, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

## Außenwohnbereiche

An den der Römerstraße zugewandten, nächstgelegenen Fassaden 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 nicht zulässig.

## **Grundrissorientierung**

Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M2 bezeichneten Flächen ist 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 sind offenbare 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 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 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.

Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M3 und M4 bezeichneten Flächen ist 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 West- und Nordfassade sind offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung unzulässig.

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern von Schlafräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung abgewandt von diesen Fassaden belüftet werden können und die Fenster an der West- und Nordfassade nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Schlafräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

## **Begründung**

*Die Maßnahmen sind erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Die Wahl der Maßnahmen erfolgt unter den städtebaulichen Gegebenheiten der innerstädtischen Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen zu nunmehr zivilen Zwecken. Weitergehende Maßnahmen entlang der Römerstraße wie Lärmschutzwände widersprechen dem angestrebten Charakter einer lebendigen Stadtstraße. Es würde zu einer noch stärkeren Trennung der angrenzenden Siedlungsbereiche östlich und westlich der Römerstraße kommen, die gerade mit der Planung reduziert werden soll. Zudem ist der Straßenquerschnitt nicht in allen Abschnitten breit genug, um allen Verkehrsteilnehmern ausreichende*

*Flächen zur Verfügung stellen zu können. Es können auch nicht alle Gebäude geschützt werden, da an den anzubindenden Straßen „Schalllöcher“ entstehen würden.*

*Auch eine höhere und längere Schallschutzwand entlang der Bahnlinie wird städtebaulich als nicht verträglich angesehen. Die gefundene Lösung mit der aufwändigen Lärmschutzlandschaft reduziert die den Radweg begleitende Lärmschutzwand auf ein notwendiges Maß.*

### **8.1.13 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)

**Die Textfestsetzungen lauten:**

#### **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 gleichwertig durch hochstämmige Bäume aus der Pflanzliste zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und zusätzliche Hinweise der RAS – LP 4.

#### **Baumpflanzungen entlang der Straßen und im Schutzbereich von Leitungen**

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

Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen:

Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Art: siehe Tabelle Pflanzliste

Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m in Längsrichtung der erschließenden Straße zulässig, sofern eine gleichmäßige Baumreihe hergestellt wird.

Die Bäume sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.

#### **Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen (Innenhöfe)**

Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.) -Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten



Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m<sup>3</sup> mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Auf den privaten Flächen sind in den jeweiligen Teilgebieten Bäume zusätzlich zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen:

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

Art: siehe Tabelle Pflanzliste

Teilgebiet	Anzahl
MK 1.1	7
WA 1.1 Nord	6
WA 1.1 Süd	4
WA 1.2 Nord	7
WA 1.2 Süd	6
WA 1.3	8
WA 2.1 Mitte	3
WA 2.1 Süd	4
WA 2.2 Nord	5
WA 2.2 Süd	4
WA 3.1	4

Auf der Stellplatzfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Schule- festgesetzten Fläche sind mindestens 30 Bäume mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen: Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen.

### Tabelle Pflanzliste: (nicht abschließend)

#### Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer plat. „Autumn Blaze“	Spitzahorn „A. B.“
Acer plat. „Cleveland“	Spitzahorn „Cleveland“
Acer plat. „Columnare“	Säulen-Ahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Celtis australis	Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum (nur männl.)
Ginkgo biloba „Fastigiata“	Fächerblattbaum (schmalkronig, nur männl.)
Gleditsia triacanthos inermis	Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos „Skyline“	Lederhülsenbaum „Skyline“
Juglans regia	Walnuss
Platanus x acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium „Plena“	Vogel-Kirsche (gefüllte Blüte)
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cord. „Greenspire“	Stadt-Linde

Tilia cord. „Rancho“  
Tilia tom. „Brabant“  
Tilia x europaea  
Tilia platyphyllos  
Ulmus (resistente Sorten)

Kleinkronige Winter-Linde  
Silber-Linde „Brabant“  
Holländische Linde  
Sommer-Linde  
Ulme (resistente Sorten)

### **Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung**

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer campestre  
Acer ginnala  
Amelanchier arboera „Robin Hill“  
Alnus spaethii  
Carpinus betulus  
Carpinus bet. „Frans Fontaine“  
Crataegus monogyna  
Fraxinus ornus  
Koelreuteria paniculata  
Liquidambar styraciflua  
Malus profusion „Rudolph“  
Morus alba  
Morus nigra  
Ostrya carpinifolia  
Pyrus spec.  
Prunus sargentii  
Prunus serrulata 'Kanzan'  
Prunus spec.  
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'  
Taxus baccata  
Ulmus 'Columella'  
Ulmus hollandica 'Pioneer'  
Ulmus carpinifolia

Feld-Ahorn  
Feuer-Ahorn  
Felsenbirne  
Purpur-Erle  
Hainbuche  
Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine“  
Eingrifflicher Weißdorn  
Blumen-Esche  
Blasenbaum  
Amberbaum  
Zierapfel  
weiße Maulbeere  
schwarze Maulbeere  
Hopfenbuche  
Birne in Arten und Sorten  
Scharlach-Kirsche  
Nelken-Kirsche  
Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten  
Traubenkirsch  
Eibe  
Stadtulme  
Stadtulme  
Feld-Ulme

### **Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher**

Artenauswahl, zum Beispiel:

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Prunus mahaleb  
Rosa canina  
Rosa glauca  
Rosa multiflora  
Rosa rubiginosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Eingrifflicher Weißdorn  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Steinweichsel  
Hundsrose  
Hechtrose  
Büschelrose  
Weinrose  
Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

### **Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)**

Artenauswahl, zum Beispiel:

Campsis radicans  
Hydrangea petiolaris  
Parthenocissus tricuspidata  
tr. „Veitchii“

Trompetenblume  
Kletterhortensie  
Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia  
tr. „Engelmannii“

Wilder Wein

### **Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)**

Artenauswahl, zum Beispiel:

Actinidia arguta  
Aristolochia macrophylla  
Celastrus orbiculatus  
Clematis spec.  
Lonicera spec.  
Parthenocissus quinquefolia  
Polygonum aubertii  
Vitis spec.  
Wisteria sinensis

Strahlengriffel  
Pfeifenwinde  
Baumwürger  
Waldrebe in Arten und Sorten  
Geißblatt in Arten und Sorten  
Wilder Wein / Jungfernebe  
Knöterich  
Weinrebe in Arten und Sorten  
Blauregen

### **Pflanzqualitäten:**

Bäume 1. Ordnung:

Hochstamm, Stammumfang: 20 - 25cm  
*Bei Neupflanzungen gemäß Planzeichnung  
„MTV-Nord“ sonst 18-20cm*

Bäume 2. Ordnung:

Hochstamm, Stammumfang: 14 - 16cm

Sträucher:

Höhe beim Pflanzen: 60 - 100cm

### **Begründung**

*Die zwischen den Gebäuden vorhandenen Grünflächen und der vorhandene Baumbestand prägen das Siedlungsbild und sollen erhalten bleiben. Sofern das nicht möglich ist müssen die Bäume gleichwertig ersetzt werden. Durch Neuanpflanzungen entlang der Straßen und den Innenhöfen sollen die Flächen gestaltet werden.*

*Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine möglichst rasche Funktionserfüllung.*

## **8.2 Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.2.1 Denkmalschutz**

#### **8.2.1.1 Chapel**

Im Südwesten des Plangebietes liegt die Chapel. Sie ist als Sache ein Kulturdenkmal nach § 2 DschG Baden-Württemberg. Die Chapel wurde aufgrund ihrer Sonderrolle als früheste, größte und ranghöchste Kirche im Headquarter der US-Armee ausgewählt. An ihrer Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

#### **8.2.1.2 Römische Fernstraße**

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

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

## **Begründung**

*Mit der nachrichtlichen Übernahme wird auf die im Plangebiet liegenden Denkmale der Chapel und der römischen Fernstraße hingewiesen.*

### **8.3 Hinweise**

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

#### **8.3.1 Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden**

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

## **Begründung**

*Der Hinweis wird zur Klarstellung hinsichtlich der Zuständigkeiten zur Suche und Bergung von Kampfmitteln aufgenommen.*

#### **8.3.2 Grundwasser**

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

## **Begründung**

*Der Hinweis wird im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung mit Bezug auf die Schutzvorschriften der Verordnung aufgenommen.*

#### **8.3.3 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.

## **Begründung**

*Die Hinweise dienen der klimagerechten Entwicklung des Gebietes.*

#### **8.3.4 Artenschutz**

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

An dem vorhandenen Baumbestand sollten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter angebracht werden. In die Mauern von Neubauten sollte der Einbau von Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden.

Um ein ausreichendes Quartierangebot während und nach Umsetzung des geplanten Vorhabens im Gebiet sicherzustellen, sind im verbleibenden Baumbestand im Gebiet „WA 1.1“ und „WA 1.2“ künstliche Quartiere, vor allen Hohlraumquartiere (Kleinhöhlen) für Fledermäuse, zu installieren.

Als Ersatz für die Verluste von Quartiermöglichkeiten sind 10 Kleinhöhlen und 1 Großraumüberwinterungshöhle im zu erhaltenden Baumbestand anzubringen. Der Aufhängort soll in 3 - 4 m Höhe Richtung Süden oder Osten liegen. Die Höhlen müssen frei anfliegbar sein. Die Kleinhöhlen sind in Gruppen aufzuhängen.

Es wird empfohlen, eine ökologische Baubegleitung einzurichten

### **Begründung**

*Die Hinweise dienen dem Artenschutz in diesem Gebiet.*

### **8.3.5 Wohnungspolitisches Konzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Leitlinien des wohnungspolitischen Konzeptes (Bestandteil des Masterplans Konversion Südstadt) umzusetzen

### **Begründung**

*Der städtebauliche Entwurf für das Mark Twain Village soll der differenzierten Wohnungsnachfrage und dem Bedarf an preiswertem Wohnraum in Heidelberg gerecht werden. Mit dem Ziel einer sozialen Vielfalt werden verschiedene Marktsegmente im Wohnen innerhalb des Quartiers und innerhalb der einzelnen Baufelder gemischt. Die Leitlinien des wohnungspolitischen Konzeptes (Bestandteil des Masterplans Konversion Südstadt) werden umgesetzt.*

### **8.3.6 Bestehende Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) vom 6. April 1950 im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

### **Begründung**

*Der Hinweis dient der Klarstellung, dass der Straßen- und Baufluchtenplan in dem von diesem Bebauungsplan überlagerten Geltungsbereich nicht mehr gilt.*

### **8.3.7 Bestehende Zaunanlagen**

Die an den Straßen bestehenden Zaunanlagen mit Sockel und Pfeiler sollen mit der Bebauung der Flächen flächendeckend entfernt werden.

### **Begründung**

*Die Zaunanlagen wurden von der US-Armee zu Schutzzwecken errichtet. Mit Aufgabe der militärischen Nutzung entfällt diese Funktion und mit Entwicklung der Flächen sind die Zäune gänzlich zu entfernen und die Flächen somit wieder zugänglich zu machen.*

### **8.3.8 Lärmschutz**

Die Bebauung westlich der Römerstraße ist herzustellen.

### **Begründung**

*Die Bebauung an der Römerstraße stellt den Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung dar. Sofern die Bebauung an der Römerstraße nicht hergestellt werden sollte, muss eine neue Lärmschutzbetrachtung durchgeführt werden.*

### 8.3.9 Glascontainer

Im Planungsgebiet sind 2-3 Unterflurcontainer für die Entsorgung von Glas vorzusehen.

#### **Begründung**

*Zur Entsorgung des Gebiets ist die entsprechende Anzahl an Glascontainern vorzusehen. Aus gestalterischen Gründen sind Unterflurcontainer zu verwenden.*

## 8.4 Örtliche Bauvorschriften

(Ermächtigungsgrundlage §74 LBO Baden-Württemberg)

### 8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Grundsätzlich sind Staffelgeschosse ausgeschlossen. Ausnahme bildet die Wohnbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 an der Kirschgartenstraße. Diese sind rhythmisch verspringend herzustellen.

Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach mit einer Neigung von maximal 5 ° zu den Innenhöfen zulässig. Ausnahmen bilden die Bestandsgebäude, die können mit geneigten Dächern, in Anlehnung an den Bestand, neu gebaut werden. Die Flachdächer sind zu begrünen. Begrünte Dachgärten sind zulässig, sofern die Regenwasserrückhaltung gesichert ist.

In den Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 entlang der John-Zenger-Straße sind anstelle der Satteldächer auch Flachdächer auf den Bestandsgebäuden zulässig.

Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren. Die Tiefgaragenbe- und entlüftungen sind in die Gebäudekubatur oder in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen. Das Gestaltungskonzept ist vorzulegen.

Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:

- Glas
- pulverbeschichteter oder lackierter Stahl
- Cortenstahl
- Holz

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

In den Satteldächern sind einreihige Dachflächenfenster und Flachdachgauben bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig (Bereich Dachgeschoss). In zweiter Reihe darüber (Spitzboden) sind ausschließlich Dachflächenfenster bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig. Form und Materialität ist an das bestehende Dach anzupassen.

Nebenanlagen wie Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser sind im Plangebiet einheitlich zu gestalten. Das Gestaltungskonzept ist vorzulegen.

#### **Begründung**

*Mit den örtlichen Bauvorschriften werden für die Dächer von Neubauten und Bestandsgebäuden einheitliche Regelungen getroffen. Neubauten und Bestandsgebäude werden als solche klar erkennbar sein. Im Übergang zur Kirschgartenstraße sind nur hier Staffelgeschosse zulässig, da hier im Zusammenhang mit der Anzahl der Vollgeschosse ein fließender Übergang zwischen der östlich der Kirschgartenstraße liegenden Bestandsbebauung zu der Neubebauung östlich der Römerstraße hergestellt wird.*

*Die aufeinander abgestimmte Wahl von Materialität von Fassaden und der Fassung von Balkonen und Terrassen sowie zu Farben von Gebäuden untereinander gewährleistet, dass hier ein städtebauliches Gesamtbild der Gebäude entsteht.*

## **8.4.2 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.

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 wechselndem oder grellfarbenem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade und Werbung über große Bereiche der Giebelflächen, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.

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

### **Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe**

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

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

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

Die maximale zulässige Höhe der Werbeanlage beträgt mit Ausnahme von Sammelanlagen 60 cm.

### **Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade**

Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von feststehenden 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.

### ***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.*

### **8.4.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen sowie der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Flächen bzw. Vorgärten ist nicht zulässig.

### **Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Einfriedungen müssen sich dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden.

### **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, Edelstahlgewebe, Edelstahlstäbe, Edelstahlseile sowie verzinkte Gewebe und -stäbe

### **Begründung**

*Die gärtnerisch angelegten Flächen tragen zum Ausgleich der Versiegelung durch die Bebauung, zur Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück und zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und können von den Bewohnern zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.*

*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.*

#### **8.4.4 Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen**

(Ermächtigungsgrundlage: § 37 i.V.m. § 74 Absatz 2 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach § 37 LBO BW wird für die Bereiche der WA1.1 und WA1.2 (Flurstücks-Nr. 2545, 2549, 2550, 2555, 2559, 2567, 2564) auf 0,7 Stellplätze je Wohnung eingeschränkt.

Die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze wird für die Bereiche WA3.1 und WA3.2 (Flurstücks-Nr. 2592, 2463,6, 2591/2, 2591/1, 2591) auf 0,5 Stellplätze je Wohnung eingeschränkt.

### **Begründung**

*Das zugrundeliegende Verkehrskonzept wurde im Rahmen des Masterplanverfahrens für die Konversionsfläche Südstadt konzipiert: Festlegung der Straßenfunktionen, verkehrsberuhigte Bereiche, Ermittlung der vorhandenen Stellplätze, ÖPNV-Anbindung, Fuß- und Radwegeverbindungen, etc.*

*Mit der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten, erhöht sich auch der gesetzlich geforderte Bedarf an Kfz-Stellplätzen gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Da sich der Nachweis der Stellplätze in WA 1.1 und WA 1.2 nördlicher Teilbereich auf die bestehenden Stellplatzflächen der Bestandsbebauung bezieht, kann der zusätzliche Bedarf an Stellplätzen voraussichtlich nicht vollständig erbracht werden. Ähnlich gestaltet sich die Situation für den südlichen Teilbereich von WA1.2. Die konkretisierende Planung für die Neubebauung Ecke westliche Seite Römerstraße / Rheinstraße hat ergeben, dass die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die zu schaffenden Wohneinheiten zwar auf der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage untergebracht werden könnten, aber erforderliche Kellerräume, Fahrradstellplätze, Müllsammelstellen und Technik dort nicht genügend Platz finden. Die Prüfung alternativer*

*Lösungsmöglichkeiten wie die Erdgeschossbereiche mit Nebenanlagen zu belegen, Duplexparken oder eine zweite Tiefgaragenebene vorzusehen, bilden keine geeigneten Lösungsmöglichkeiten aus städtebaulicher, wirtschaftlicher oder Nutzersicht ab.*

*Aufgrund dessen werden die örtlichen Bauvorschriften mit der oben genannten Festsetzung ergänzt, die es ermöglicht, im weiteren Verfahren (Bauantrag) eine reduzierte Anzahl der Stellplätze nachzuweisen.*

*Für die Wohngebiete WA1.1 und WA1.2 wird vorgeschlagen den Stellplatzschlüssel auf 0,7 festzusetzen, das heißt 70% der erforderlichen Stellplätze müssen in den nachfolgenden Planungsschritten, das heißt im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden. Es handelt sich hiermit um eine Mindestanforderung, das heißt der zukünftige Bauherr kann grundsätzlich auch mehr Stellplätze herstellen, muss aber mindestens die Vorgaben erfüllen.*

*Für die Wohngebiete WA3.1 und WA3.2 wurde von Seiten der Wohngruppen die Anregung eingebracht, die Stellplätze zu reduzieren und alternative Verkehrsmittel zu nutzen. Die Stellplatznachweispflicht wird auf 50% zu reduziert.*

*Die Stadt Heidelberg legt unter Berücksichtigung der örtlichen verkehrlichen Verhältnisse und aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzept fest, dass die Stellplatzpflicht aus § 37 LBO für die angegebenen Bereiche WA1.1, WA1.2, WA3.1 und WA3.2 entsprechend eingeschränkt wird.*

## **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 15. Juli 2015 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Stadteilgesprächs am 28. Juli 2015 im Englischen Institut, Heidelberg, durchgeführt.

#### **Protokoll**

**über die Anregungen und Fragen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan Südstadt - MTV-Nord am 28. Juli 2015 im Englischen Institut, Rheinstraße 14, Heidelberg**

Uhrzeit: 18.45 bis 21.45 Uhr

Podiumsteilnehmer: Frau Friedrich, Frau Klein – Stadtplanungsamt  
Herr Polivka - Kämmerei  
Herr Gieler – Amt für Verkehrsmanagement  
Herr Schwarz – Landschafts- und Forstamt  
Herr Krauth – Teleinternetcafé, Berlin

Herr Knödler – TH Treibhaus, Hamburg  
Herr Odehnal, Herr Kern – Bündnis für Konversion

## **STÄDTEBAU:**

### **Bürger/-in:**

Vom Masterplan zum Bebauungsplanentwurf gibt es insgesamt eine leichte Erhöhung der Geschossflächenzahl und im Bereich des Nahversorgers gibt es eine starke Erhöhung. Bereits zur Diskussion zum Masterplan wurde von der Bevölkerung angemerkt, dass die Dichte sehr hoch sei.

Der Masterplan wird vom Gemeinderat beschlossen, genau wie der Bebauungsplan. Kann der Gemeinderat einer Abweichung / Erhöhung gegenüber den Angaben aus dem Masterplan überhaupt beschließen?

### **Antwort:**

Der Masterplan grenzt die Flächen ohne Verkehrsflächen ab. Im Zuge der Planung liegt der Nahversorger auf einer Fläche, die von allen Seiten durch öffentliche Verkehrsfläche umgeben ist. Dadurch kommt eine 100 %-ige Ausnutzung zu Stande. Die Flächenvorgaben im Bebauungsplanentwurf sind aus der Mehrfachbeauftragung übernommen worden. Gegenüber den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt sich für das Kerngebiet keine Überschreitung.

Der Masterplan und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurden vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Planung beschlossen. Der Masterplan soll durch städtebauliche Planungen ausgestaltet werden, dadurch können sich Abweichungen und Ergänzungen ergeben.

### **Bürger/-in:**

Es gibt eine widersprüchliche Angabe von zu entstehenden Wohnungen. In früheren Veranstaltungen wurde von 800 gesprochen, heute Abend von 700 aufgrund der Rücknahme der Baufläche. Wie viele entstehen tatsächlich?

### **Antwort:**

Derzeit erfolgt die städtebauliche Planung. In dieser Phase erfolgt keine Grundrisskonzeption, aus der sich eine konkrete Anzahl der zu entstehenden Wohnungen ableiten lassen würde.

Auf der Ebene Städtebau werden ausschließlich die Gebäudegrundflächen über alle Stockwerke addiert. Eine mögliche Wohnungsgröße, die in verschiedenen Bereichen und Segmenten unterschiedlich sein wird, wird auf dieser Ebene nicht berücksichtigt. Durch den Erhalt der Bäume und die damit resultierende Rücknahme der Wohnbaufläche werden einige Wohneinheiten weniger entstehen, zusätzlich wird an der Römerstraße mehr Einzelhandel im Erdgeschoss entstehen als ursprünglich vorgesehen.

### **Bürger/-in:**

Im Rahmen der Diskussion zur Mehrfachbeauftragung wurde bei der Geschossflächenzahl zunächst von einer gewissen Varianz hinsichtlich einer Reduzierung ausgegangen. Zunächst wurde diese auf 1,6 festgeschrieben. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt diese jedoch bei 2,5 bis hin zu 3,5 im Bereich des Kerngebiets.

### **Bürger/-in:**

Ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen?

### **Antwort:**

In der Aufgabenstellung zur Mehrbeauftragung gab es die Vorgabe, dass die Gebäude östlich der Römerstraße nicht erhalten werden sollen, da sie in schlechtem Zustand sind (Ergebnis der Bestandsaufnahme). Auf der Westseite der Römerstraße steht der Erhalt der Gebäude im Vordergrund. Durch zusätzliche Neubauten westlich der Römerstraße wird dem Lärmschutz Rechnung getragen. Der Nahversorger ist eine Vorgabe aus der Mehrfachbeauftragung.

**Bürger/-in:**

Wo findet die Neuanpflanzung der Bäume in der Kirschgartenstraße statt? Wird diese dadurch verschmälert?

**Antwort:**

Die Kirschgartenstraße bleibt in ihrem Querschnitt erhalten. Allerdings wird das Senkrecht-parken zugunsten von beidseitigem Längsparken aufgegeben. Zusätzlich gibt es 2,5 m breite Gehwege auf beiden Seiten.

Neben den Bestandsbäumen ist eine Neupflanzung von Bäumen entlang der Parkplätze vorgesehen.

**Bürger/-in:**

Erfolgt westlich der Römerstraße ebenfalls eine komplette Überbauung des Grundstücks im Bereich des Kerngebiets wie bei dem Nahversorger? Gibt es eine Durchlässigkeit im Bereich der Erdgeschosszone?

**Antwort:**

Westlich der Römerstraße sind ebenerdige, begrünte Innenhöfe vorgesehen (ca. 900 und 1.700 m<sup>2</sup>). Allerdings ist die Überbauung der Erdgeschoßzone 8 m tiefer als die in den darüber liegenden Geschossen. Im Bereich des Nahversorgers auf der Ostseite ist ein gemeinsamer Innenhof erst über der Erdgeschosszone geplant. Eine Durchlässigkeit der Blöcke ist gewährleistet trotz Blockrandbebauung zur Rheinstraße.

**Bürger/-in:**

Welche weiteren Geschäfte sind neben dem Nahversorger in der Römerstraße noch vorgesehen?

**Antwort:**

Im städtebaulichen Vorentwurf wurden Nutzungsmöglichkeiten vorgeschlagen, allerdings ist eine Festsetzung konkreter Nutzer / Betreiber im Bebauungsplan nicht möglich.

**Bürger/-in:**

Warum haben die eingefügten Neubauten westlich der Römerstraße so eine geringe Tiefe? Wäre es nicht besser, diese zugunsten einer Verringerung der Geschossflächenzahl zu erhöhen?

**Antwort:**

Die geringe Tiefe der Neubauten resultiert einerseits aus der notwendigen Belichtung der Bestandsgebäude und andererseits aus dem Erhalt der Bestandsbäume entlang der Römerstraße. Eine größere Gebäudetiefe führt nicht zu einer Verringerung der Geschossflächenzahl. Eine größere Gebäudetiefe führt nicht zu einer Vertiefung der GFZ.

**Bürger/-in:**

Der Komplex des Nahversorgers ist sehr wuchtig. Die Gebäudekante liegt 9 m näher an der Gehwegkante als die derzeitige Bebauung. Es erfolgt damit eine starke Nachverdichtung.

**Bürger/-in:**

Insgesamt entsteht eine zu starke Nachverdichtung. Die Gebäude werden zu massiv und wuchtig.

**Bürger/-in:**

Die Verdichtung führt zur Vereinheitlichung des Stadtteils und zum Verlust der Vielfalt. Werden künftig alle Fassaden gleich aussehen?

**Antwort:**

Der Bebauungsplan regelt nicht die Gestaltung der Gebäude. Gestaltungsfragen werden im späteren Bauantragsverfahren thematisiert. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen. Die Bauherren werden mehrere Architekten beauftragen.

Bisher gibt es keine Vielfalt der Bestandsgebäude. Es existiert nur ein 3-geschossiger Gebäudetyp mit Satteldach. Daher wurde auch entschieden die Ostseite neu zu bauen.

**Bürger/-in:**

Welche Höhe werden die Gebäude entlang der Römerstraße haben?

**Antwort:**

Den Maßstab für die Gebäudehöhe bildet die Giebelhöhe der Bestandsgebäude. Es ist an drei Stellen im Bereich der Parkterrasse eine 5-geschossige Bebauung vorgesehen, ansonsten erfolgt eine 3- und 4-geschossige Bebauung.

**Bürger/-in:**

Sind bei den Bestandsgebäuden Balkone möglich?

**Antwort:**

Es gibt eine Festsetzung im Bebauungsplanvorentwurf, wonach Balkone zu den Innenseiten der Höfe zulässig sind.

**Bürger/-in:**

Warum werden die Vorgaben des Masterplans im städtebaulichen Vorentwurf bzw. im Bebauungsplanvorentwurf so massiv überschritten?

**Antwort:**

Die Geschossflächenzahl bezieht sich auf die jeweiligen Baufelder / -grundstücke. Die Größe der Baufelder wurde durch den Erhalt der Bestandsbäume und der Gewährleistung der Durchlässigkeit zur Kirschgartenstraße reduziert. Der Masterplan grenzt die Flächen noch ohne Verkehrsflächen ab. Im Bebauungsplanvorentwurf sind die Verkehrsflächen allerdings abzubilden, was zu einer Reduzierung der Baufläche führt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollen die Baufelder optimal genutzt werden.

**Bürger/-in:**

Was ist das Bündnis für Konversion und wie werden die Baufelder entwickelt? Wie ist der Zusammenhang zwischen den Wohngruppen und dem Bebauungsplanvorentwurf?

**Antwort:**

Die Beteiligten des Bündnisses für Konversion sind bekannt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Sie kaufen und entwickeln die Flächen gemeinsam. Zum Offenlagebeschluss soll die Fläche der Wohnbaugruppen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Hierzu erfolgt ein gesonderter Gemeinderatsbeschluss.

**Bürger/-in:**

Wie weit geht die 5-Geschossigkeit im Bereich Röblingstraße / Rheinstraße?

**Antwort:**

Die 5-geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude.

**Bürger/-in:**

Was bedeutet die 9 m-Flucht?

**Antwort:**

Die Gebäude rücken um 9 m im Vergleich zum Bestand an die Kirschgartenstraße heran. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Straßenquerschnitte dargestellt.

**Bürger/-in:**

Durch das Heranziehen der Giebel als Gebäudehöhe werden 2 zusätzliche Geschosse ermöglicht.

**Bürger/-in:**

Es ist ein großes Manko, dass zu der heutigen Veranstaltung das Modell nicht zur Verfügung steht. Die 2 Gebäude östlich und westlich der Römerstraße /Ecke Rheinstraße sind zu massiv und architektonisch unattraktiv.

**Antwort:**

Gegenüber dem Bürgerpark soll eine neue Stadtteilmitte etabliert werden. Dies rechtfertigt punktuell eine höhere Geschossigkeit mit 5-Geschossen. Eine architektonische Ausgestaltung ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

**Bürger/-in:**

Die Bauhütte ist entgegen der Angaben in der Begründung nicht mehr Bestandteil des Bündnisses für Konversion.

**Antwort:**

Die Bauhütte war in der Gründungsphase Mitglied des Bündnisses für Konversion, ist zwischenzeitlich nicht mehr aktiv engagiert, dem Bündnis aber weiterhin freundschaftlich verbunden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

**Bürger/-in:**

Ist es möglich, auf das fünfte Geschoss ein Staffelgeschoss zu bauen?

**Antwort:**

Staffelgeschosse sind mit Ausnahme der 2-geschossigen Reihenhausbauung entlang der Kirschgartenstraße überall ausgeschlossen.

**Bürger/-in:**

Die Kommunale ist als Mieter des Bündnisses für Konversion in der Begründung nicht namentlich erwähnt.

**Antwort:**

Die Zielsetzungen der Kommunale werden vom Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen vertreten. Sie belegt / kauft keine eigenen Baufelder. Deshalb wird die Kommunale nicht gesondert in der Begründung erwähnt.

**Bürger/-in:**

Die Kubatur von Neubauten sollte, wie bereits im Bürgerforum im Februar 2015 diskutiert, nicht die der Bestandsgebäude überschreiten. Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf weist eine zu hohe Dichte aus.

**Antwort:**

Die Höhe der Bestandsgebäude wird nicht überschritten. Die vom Gemeinderat beschlossene Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts macht aus Sicht des Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Wohnbaufläche erforderlich.

**Bürger/-in:**

Das Wohnungspolitische Konzept wird nicht in Frage gestellt. Warum müssen die Flächen dafür ausschließlich im Bereich MTV-Nord vorgesehen werden und nicht zum Beispiel im Bereich Sickingenplatz eine höhere Dichte angenommen werden?

**NUTZUNGEN:**

**Bürger/-in:**

Wie kann sichergestellt werden, dass verschiedenen Wohn- und Lebensformen im Bebauungsplan berücksichtigt werden?

**Antwort:**

Im Rahmen des Bebauungsplans lässt sich keine Festsetzung von Wohngrößen festsetzen. Ansprechpartner für die Ausgestaltung von besonderen Wohn- und Lebensformen ist das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen.

**Bürger/-in:**

Wie soll die Durchmischung der zukünftigen Bevölkerung erfolgen?

**Antwort:**

Die Durchmischung der Bevölkerung ist Gegenstand des Wohnungspolitischen Konzepts.

**Bürger/-in:**

Warum sind die Wohngruppen auf einen Bereich konzentriert und warum sieht deren Konzept anders aus als der Rest von MTV-Nord?

**Antwort:**

Die Wohngruppen beabsichtigen gemeinsame Nutzungen und konzentrieren sich deshalb auf eigenen Wunsch auf eine bestimmte Baufläche. Das städtebauliche Konzept ist für die Wohngruppen noch nicht fertig gestellt. Der städtebauliche Vorentwurf und der Bebauungsplanvorentwurf zeigen daher die derzeitige Bestandssituation in den Plänen.

Alle Wohngruppen haben unterschiedliche Zielsetzungen. Hagebutze zum Beispiel strebt einen Mietpreis zwischen 5 bis 7 €/ m<sup>2</sup> an. Andere Gruppen haben andere Zielsetzungen, durch die insgesamt eine soziale Mischung gewährleistet wird.

**FLIESSENDER UND RUHENDER VERKEHR:**

**Bürger/-in:**

Richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Anzahl der Wohneinheiten?

**Antwort:**

Die oberirdischen Stellplätze werden auf den Grundstücken abgebildet. Die restlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Dadurch ist eine flexiblere Festsetzung der Stellplätze möglich. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

**Bürger/-in:**

Wo sind Querungsmöglichkeiten über die Römerstraße vorgesehen?

**Antwort:**

Neben den 2 bereits bestehenden Querungen in Höhe der Feuerbach- und Rheinstraße ist eine neue Querungsmöglichkeit im Bereich der Columbusstraße vorgesehen.

**Bürger/-in:**

Wie viele Stellplätze sind für den Nahversorger geplant? Gibt es eine Tiefgarage? Wie erfolgt die Zu- und Abfahrt?

**Antwort:**

Es sind circa 30 im Erdgeschoss des Gebäudes integrierte Stellplätze vorgesehen, um die Bewohner der Kirschgartenstraße vor Lärmimmissionen zu schützen sowie eine Tiefgarage. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die nördlich des Nahversorgers geplante Straße, über die Römerstraße oder über die Kirschgartenstraße und Rheinstraße.

**Bürger/-in:**

Wo sind öffentliche Parkplätze und wo sind private Stellplätze ausgewiesen?

**Antwort:**

Die privaten Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken und sind über die Wohnwege erschlossen. Die oberirdischen Stellplätze sind im Bestand festgesetzt. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind in die Gebäude integriert. Die Zu- und Abfahrtsbereiche sind im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzt.

**Bürger/-in:**

Gibt es eine Aussage zum Parkplatz östlich der Chapel?

**Antwort:**

Bisher ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Es gibt zurzeit keine näheren Aussagen zu einer künftigen Nutzung.

**Bürger/-in:**

Wo sind die Fahrradstellplätze des Nahversorgers vorgesehen?

**Antwort:**

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht bislang keine Ausweisung von Fahrradabstellplätzen vor.

Der städtebauliche Vorentwurf sieht Fahrradabstellplätze für den privaten Bereich innerhalb der Gebäude und öffentliche Fahrradabstellplätze im öffentlichen Raum vor.

**Bürger/-in:**

Das Verkehrskonzept widerspricht der Konzeption der Stadtteilmitte mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität. Die vorgesehene Verkehrsführung ermöglicht Schleichwege durch die Wohngebiete bei Überlastung der Römerstraße. Die Fahrradtrasse sieht keine direkte Führung vor und benachteiligt somit den Fahrradfahrer.

**Antwort:**

Die Rheinstraße hat für die Erschließung der Südstadt eine Bedeutung, sie ist auch erforderlich für die Erschließung der Campbell-Fläche und MTV-Nord. Für die Stadtteilmitte ist eine 12m breite Parkterrasse vorgesehen, wo die Fußgänger genügend Platz und Bewegungsfläche haben, mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Es gibt drei Varianten für die Führung der Fahrradtrasse (Fahrradachse wird auf Straße mitgeführt / Fahrradachse wird auf vorhandenem Radweg geführt / Fahrradtrasse nördlich der Sportfläche und dann parallel zur Elsa-Brändström-Straße).

**Bürger/-in:**

Wie wird die Schule erschlossen? Wo befinden sich die Stellplätze für die Schule?

**Antwort:**

Die KfZ-Erschließung erfolgt über die Columbusstraße. Die Stellplätze der Schule sind über die Elsa-Brändström-Straße erschlossen. Der Bus wird über die Römerstraße in die Rheinstraße geführt. Die Busführung wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

**Bürger/-in:**

Wie erfolgt die Umsetzung des Masterplan Klimaschutz für diesen Bereich? Gibt es zum Beispiel Tempo-Limits oder die Förderung von Radverkehr? Der Verkehr im Bereich der Stadterrassen wird stark zunehmen.

**Antwort:**

Im Bereich der Stadterrassen wird von 3.000 Fahrzeugen pro Tag ausgegangen. Durch eine besondere Fahrradtrasse soll der Bereich für den Fahrradverkehr attraktiver gestaltet werden. Die Wohnwege sollen den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereichs erhalten, ansonsten gilt überwiegend Tempo 30. Die Regelung von Tempolimits erfolgt nicht über den Bebauungsplan.

**Bürger/-in:**

Können die privaten Wohnstraßen westlich und östlich der Römerstraße mit dem Fahrrad befahren werden?

**Antwort:**

Die privaten Wohnwege sind für die Anwohner mit dem Auto im „rechts rein-/rechts raus“-Modus befahrbar.

Die Wohnwege sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Das Fahrrecht für den PKW bezieht sich auf die Anlieger. Das Fahrrecht für das Fahrrad und das Gehrecht bezieht sich auf die Allgemeinheit.

**Bürger/-in:**

Südlich der Chapel sollte bezüglich Fahrradfahrer und Autofahrer kein Fahrrecht für die Allgemeinheit zulässig sein. Es sollte nur ein Gehrecht für die Allgemeinheit zugelassen werden.



**Antwort:**

Es ist lediglich ein Gehweg für die Allgemeinheit eingeräumt. Das Fahrrecht ist beschränkt auf die Anlieferung der Chapel.

**Bürger/-in:**

Wird aufgrund der geplanten Anbindung der Wohnwege im „rechts rein-/rechts raus“ - Modus an die Römerstraße der Verkehr in der Kirschgartenstraße zunehmen?

**Antwort:**

Es ist von einer moderaten Erhöhung des Verkehrs auf der Kirschgartenstraße auszugehen.

Die verkehrliche Belastung der Kirschgartenstraße hat sich im Vergleich zum Masterplan verbessert. Dieser ging noch davon aus, dass die Wohnwege nicht an direkt an die Römerstraße angebunden werden sollten und somit die gesamte Abwicklung über die Kirschgartenstraße erfolgen sollte.

**UMWELT / GRÜN- UND FREIFLÄCHEN:**

**Bürger/-in:**

Wie soll die Biotopvernetzung zwischen Kirschgarten- und Römerstraße erfolgen?

**Antwort:**

Es wird auf den Masterplan verwiesen. Im Planbereich soll eine städtische Entwicklung von Wohngebieten erfolgen. Der Bedarf an nutzbarem Freiraum soll über die Schaffung von Grünflächen im öffentlichen Raum (Parkterrasse, Römerstraße, Fläche nördlich der ehemaligen High-School, Bürgerpark) gedeckt werden. Hinzu kommt die große Qualität der privaten Freiräume (Innenhöfe, Spielinseln entlang der Elsa-Brändström-Straße).

**Bürger/-in:**

Wie ist die Gestaltung des geplanten Mittelstreifens auf der Römerstraße vorgesehen?

**Antwort:**

Die Gestaltung des Mittelstreifens steht noch nicht fest. Es soll ein 1m breiter, nicht überfahrbarer Mittelstreifen werden.

**Bürger/-in:**

Die öffentliche Parkfläche südlich der Chapel könnte attraktiv und ansprechbar gestaltet werden und Flächen für fehlende öffentliche Spielplätze nördlich der Rheinstraße darstellen.

**Antwort:**

Die notwendige Größe der Fläche für öffentliche Spielplätze ist noch nicht quantifiziert worden. Dies erfolgt im weiteren Verfahren.

Die öffentlichen Grünflächen sind für die Südstadt insgesamt zu betrachten. Es wird zum einen eine öffentliche Grünfläche nördlich der Schule hergestellt, ebenfalls sind großzügige öffentliche Freiräume an der Römer- und Rheinstraße (Parkterrasse) vorgesehen, es sind aber auch die angrenzenden Flächen wie zum Beispiel die südlich der Rheinstraße angrenzende Parkfläche zu berücksichtigen, sowie die bestehenden Spiel- und Freiflächen im Umfeld der Konversionsfläche. Hinzu kommt, dass innerhalb der privaten Grünflächen auch private Spielbereiche hergestellt werden müssen.

**Bürger/-in**

Wie wird mit dem Thema Baumerhalt umgegangen?

**Antwort:**

Im Vorentwurf wird unter zu erhaltenen und geplanten Bäumen unterschieden. Dabei wird die Gesamtbilanz des derzeitigen Baumbestandes abgebildet.

Die Bäume, die nicht erhalten bleiben können, werden in gleicher Anzahl und bestimmter Qualität ersetzt. Es erfolgt somit ein quantitativer Baumerhalt. Der Schwerpunkt des Baumerhaltes liegt auf den Außenseiten der Wohnquartiere, was zum Beispiel zur Veränderung des Städtebaus im Bereich der Kirschgartenstraße geführt hat.

Heidelberg, den 05. August 2015

Protokoll: Stadtplanungsamt

Darüber hinaus wurden die Planunterlagen vom 23. Juli 2015 bis einschließlich 28. August 2015 im Internet veröffentlicht und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben vom ...(Kurzform)	Umgang mit der Stellungnahme	Thema
1.0	Bürgerin, Mail vom 13.08.2015	<p>Der städtebauliche Vorentwurf macht Vorschläge zu Standorten von Fahrradabstellplätzen sowohl für den privaten Bereich innerhalb der Gebäude und als auch im öffentliche Raum. Lage und Anzahl werden in der Ausbauplanung festgelegt. Fahrradabstellmöglichkeiten auf privaten Grundstücken sind nach Landesbauordnung zu schaffen. Innerhalb des Bebauungsplanes sind textliche Festsetzungen für Fahrradabstellplätze ergänzt worden. Eine Prüfung der Anzahl erfolgt im Bauantragsverfahren.</p> <p><b><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</i></b></p>	<p><b>Verkehr Rad</b> – Stellplatzflächen öffentlich und privat</p>
	Ladestation-Plätze für E-Bikes und E-Cars bei den Schulen/ Nahversorger/ Park, Car-Sharing Parkplätze in ausreichender Anzahl	<p>Die Festsetzung von Carsharing-Plätzen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Carsharingplätze werden in Zusammenarbeit mit dem Carsharing-Betreiber hinsichtlich Lage und Anzahl erarbeitet.</p> <p><b><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b></p>	<p><b>Verkehr Pkw / Rad</b> – Ladestationen Elektromobilität</p>
	Müllsammelstellen für Müllcontainer mit Sichtschutz statt separate Mülltonne je Hauseinheit	<p>Es wird eine gestalterische Vorschrift unter dem Punkt örtliche Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p><b><i>Dem Hinweis wird gefolgt</i></b></p>	<p><b>Infrastruktur / Gestaltung</b> - Müllsammelstellen</p>
	Wasserspielplatz einrichten für Kinder und Erholungssuchende mit Bänken und Bäumen sowie eine Eisdiele in der Nähe, kanalisierten Rohrbach offen legen und diesen nach Möglichkeit im südlichen Teil nutzen	<p>Im Nordosten wird ein Spielplatz in Form einer bewegten Landschaft hergestellt. Die Auswahl zur Art der Spielgeräte bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die Errichtung einer Eisdiele kann planungsrechtlich nicht festgeschrieben werden. Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gastronomiebetrieben sind an der Römers- und an der Rheinstraße geschaffen. Ein Anschluss an den kanalisierten Rohrbach hat keine Realisierungschancen.</p> <p><b><i>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</i></b></p>	<p><b>Öffentlicher Raum</b> - Spielplätze</p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben vom ...(Kurzform)	Umgang mit der Stellungnahme	Thema
	Innenhofblöcke öffnen sowie Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen für ein besseres Kleinklima	<p>Die Blockinnenhöfe haben alle Öffnungen und sind nicht komplett geschlossen. Den Bauherren bleibt es unbenommen, ihre Fassaden zu begrünen. Der Erhalt von Bäumen sowie Neupflanzungen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Zusätzlich sollen Dachbegrünungen das Kleinklima verbessern.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>	<b>Bebauung / Struktur</b> – offene, begrünte Innenhöfe
	Römerstraße – längere, separate Querungszeiten an den Ampeln für Fußgänger und Radfahrer	<p>Die Länge von Ampelzeiten wird nicht über den Bebauungsplan geregelt und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Zielsetzung im Rahmen des Masterplans war, es sollen zusätzliche Fußgängerquerungen geschaffen sowie die bestehenden so überarbeitet werden, dass eine komfortable Querung möglich ist und die Römerstraße in ihrer Trennwirkung reduziert wird. Dies wurde auch nach gutachterlicher Erarbeitung des beauftragten Büros PTV im Masterplan Südstadt festgelegt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	<b>Verkehr / Fußgänger</b> – längere separate Querungszeiten an Ampeln
	statt Ampeln sollten Fuß- / Radbrücken, insbesondere vom Park zur Chapel / Nahversorger vorgesehen werden	<p>Fuß- und Radbrücken sind insbesondere in behindertengerechter Form nur als sehr aufwändige Bauwerke umsetzbar, die gegenüber ebenerdigen lichtsignalgesteuerten Querungen keine weitergehenden Vorteile bringen. Es sollen zusätzliche Fußgängerquerungen geschaffen sowie die bestehenden so überarbeitet werden, dass eine komfortable Querung möglich ist und die Römerstraße in ihrer Trennwirkung reduziert. Dies wurde auch nach gutachterlicher Erarbeitung des beauftragten Büros PTV im Masterplan Südstadt festgelegt und bereits in mehreren Bürgerforen diskutiert. Eine Brücke ist nicht sinnvoll.</p> <p><b>dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>	<b>Verkehr / Fußgänger</b> – Brücken statt Ampeln
2.0 Bürgerin, Mail vom 16.08.2015			
	Der Stadtpark / Stadtteilmitte wird begrüßt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Öffentlicher Raum</b> – pro Park
	Verknüpfung der grünen Inseln (Park) mit autoarmen Verkehrswegen	<p>Untergeordnete Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebildet.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	<b>Verkehr Pkw</b> – autoarme Verkehrswege

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben vom ...(Kurzform)	Umgang mit der Stellungnahme	Thema
	<p>Fußgängerzone entlang der Rheinstraße mit Einzelhandel und Gastronomie als auch dem geplanten Park würde durch eine hohe Aufenthaltsqualität zum entspannten Verweilen in Cafés und einem vielfältigen Einkaufserlebnis einladen.</p>	<p>Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.</p> <p>Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.</p> <p><b><i>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</i></b></p>	<p><b>Verkehr Pkw / Rad, Fuß</b> – Fußgängerzone entlang Rheinstraße</p>
	<p>Schaffung eines eigenständigen Zugangs zum Gewerbegebiet MTV Süd durch eine zusätzliche Linksabbiegespur auf der Römerstraße zwischen Saarstraße und Rheinstraße. Zusätzlich müssen versenkbare Poller in der Zengerstraße zwischen Rheinstraße und Edisonstraße die Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs erzwingen. Um eine möglichst autofreie Rheinstraße zu erreichen, könnte ebenfalls eine geringfügige Änderung der Bus- und Radroute in Erwägung gezogen werden.</p>	<p>Das Verkehrsnetz für die Konversionsfläche Südstadt wurde mit dem Masterplan beschlossen. Punktuell können Anpassungen gemacht werden, sich durch die Konkretisierung der Planung ergeben. An der grundsätzlichen Netzstruktur kann nicht mehr verändert werden, Beispielsweise hat die Überarbeitung gezeigt, dass die Anbindung der Wohnwege von Elsa-Brändström-Straße und Kirschgartenstraße als Durchgangsstraßen geeigneter sind, als durch Stichstraßen. Deshalb ändert sich jedoch nicht die Erschließungsstruktur. Ausnahme bildet die Führung der Radroute, da wurde nach Beschluss des Masterplans ein der Zwischenbau des H-Gebäudes unter Denkmalschutz gestellt. In dem Fall kann die Radroute nicht wie geplant geführt werden. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung durch Fußgänger, Radfahrer aber auch Autofahrer erforderlich für die Belebung der Stadtteilmitte.</p> <p>Das Ingenieurbüro PTV hat in einer Untersuchung festgestellt, dass sich die Südstadt nur sehr bedingt als zusammenhängendes autofreies Quartier eignen würde. So ist insbesondere im Westteil keine Schienenanbindung gegeben. Die Infrastruktur ist aufgrund der geringen Verdichtung des Gebietes nicht ausreichend ausgeprägt. Die Straßen im Gebiet müssen</p>	<p><b>Verkehr Pkw</b></p>

Nr.	Bürger / Bürgerin, Schreiben vom ...(Kurzform)	Umgang mit der Stellungnahme	Thema
		<p>der Zuwegung der Julius-Springer-Schule und der Erschließung des rückwärtigen Teils des Gebietes dienen. Aus diesen Gründen wurde von der Einrichtung eines solchen Quartiers aus fachplanerischer Sicht abgesehen.</p> <p>Baublöcke können stellplatzfrei gehalten werden, wenn der Bauherr die Stellplätze auf anderen Flächen nachweist. Nach neuer Landesbauordnung ist bei Vorhandensein eines entsprechenden Verkehrskonzepts die Reduzierung des Stellplatznachweises auf bis zu Null möglich (LBO §74 sowie Begründung zur LBO). Dies muss durch eine Satzung der Gemeinde bestimmt werden und erfordert einen Verzicht der Bewohner auf den Besitz von Kfz.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>	
3.0	Bürger, Mail vom 19.08.2015		
	<p>Die neue Stadtteilmitte mit dem Park und der angrenzenden Rheinstraße wird begrüßt. In den vorgestellten Entwürfen und Präsentationen wird eine entspannte Atmosphäre impliziert, die zum Verweilen, Flanieren, Unterhalten einlädt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	<p><b>Öffentlicher Raum –</b> pro Park / Stadtteilmitte / Rheinstraße</p>
	<p>Im Verkehrskonzept dient die Rheinstraße als breite Erschließungsstraße für MTV-Nord und die Campbell-Flächen und bietet Schleichwege bei Überlastung der Römerstraße. Eine Stadtteilmitte sollte jedoch mindestens ein stark verkehrsberuhigter Bereich sein. Im Entwurf trennt die Straße jedoch die Mitte. Sie ist ein Risiko für die Sicherheit und der Autoverkehr stört erheblich die Atmosphäre mit negativen Auswirkungen auf die Belebung der Rheinstraße mit Cafés und Geschäften. Erhofft wird ein anderes Konzept, in dem der Bereich der Rheinstraße/Park zur alltäglichen Erholung und zum Verweilen angeboten wird. Wenn die Rheinstraße nicht autofrei wird, sollte zumindest eine Spielstraße ausgewiesen werden.</p>	<p>Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.</p> <p>Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>	<p><b>Verkehr Pkw / Rad, Fuß –</b> autofreie Rheinstraße, maximal Spielstraße</p>

4.0	Bürgerin, Mail vom 24.08.2015  Die Geschößzahlen sollen nicht mehr als 4 Stockwerke betragen. Der immer wieder laut gewordene Wunsch nach möglichst großer Erhaltung der jetzigen lockeren Bebauung wird überhaupt nicht berücksichtigt.	Die Bebauung entlang der Kirschgartenstraße wird in Anlehnung an die östlich angrenzende Bestandsbebauung 2-geschossig. Die überwiegende Bebauung wird 3-4-geschossig. Ausnahme stellt der Bereich an der Rheinstraße dar, der punktuell eine 5-geschossige Bebauung erhalten soll, um die „Rheinterrassen“ städtebaulich zu betonen. Die Höhe der 5 – geschossigen Gebäude entspricht der heutigen Firsthöhe.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Bebauungsdichte</b> – nicht mehr als 4 Geschosse
	Gebäude mit Flachdächern passen überhaupt nicht zu dem lockeren Bebauungsbild der Südstadt. Vorschlagen wird, mehr Giebeldächer einplanen, wie sie zum allergrößten Teil in der Südstadt vorhanden sind. Die Giebeldächer können auch hin und wieder durch begrünte Flachdächer ergänzt werden.	Flachdächer sind heutige gängige Architektursprache. Die Bestandsgebäude sind bereits mit Giebeldächern ausgestattet. Es wird somit eine Mischung von Wohngebäuden mit Sattel- und Flachdächern geben. Die Ablesbarkeit von alter und neuer Bebauung wird erleichtert. Weiterhin soll zur Verbesserung des Kleinklimas Dachbegrünung festgesetzt werden. Dies ist nur bei Flachdächern oder leicht geneigten Dächern möglich.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Gebäudegestaltung</b> – vorrangig Giebelhäuser
	Beispielhaft wird auf die gelungene, etwas lockerere Bebauung am Quartier am Turm verwiesen. Diese gute Durchmischung von höheren und niedrigen Gebäuden sollte Vorbild für die Südstadt sein. So kann Wohnraum für unterschiedlich soziale Gruppen mit Grünflächen, Privatgärten und Kinderspielplätzen und einem Gemeinschaftshaus entstehen.	Das Quartier am Turm ist durch 3 bis 5-geschossige Gebäude geprägt. Der Freiflächenanteil dort ist geringer als in diesem Bebauungsplan.  <b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Gebäudegestaltung / Bauungsdichte</b> – „Quartier am Turm“ als positives Beispiel
5.0	Bürger / Bürgerin, Vordruck 28.07.2015  Gewünscht wird eine baldige Öffnung der Kasernenfläche, um umwegfrei von der Rheinstraße zum Kirchheimer Loch kommen zu können.		<b>Verkehr</b> – kurze Wege, Freigabe und Zugang – Eigentum <b>V/20</b>
6.0	Bürgerin, Vordruck 28.07.2015  Der vorhandene Radweg sollte beibehalten werden. Es fehlt eine gute Beleuchtung und der Schallschutz	Die Radwegeverbindung entlang der Bahn wird beibehalten. Ein Schallschutz wird zukünftig durch eine Wall-Wand-Kombination entlang der Bahnfläche gewährleistet. Die Beleuchtung des Radweges kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.  <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>	<b>Verkehr Rad</b> – Beibehaltung Radweg, keine Wegeveränderung

7.0	Bürgerin, Vordruck 28.07.2015		
	Öffentliche Bänke sollen „flächendeckend“, öffentliche Toiletten an zentralen Orten vorgesehen werden	Die Möblierung des öffentlichen Raums wird nicht über den Bebauungsplan geregelt.  <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>	<b>Infrastruktur</b> – ausreichende Anzahl Bänke und Toiletten
	Bei der Wegeplanung soll an Rollatoren und andere / ähnliche Hilfsmittel gedacht werden.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>	<b>Verkehr Fuß</b> – Ausbau und Führung Wege
	Die Südstadt soll einen Beitrag für alle Lebensalter leisten.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>	<b>Allgemein</b> - Mehrgenerationen
8.0	Bürger, Schreiben 28.07.2015		
	Es wird angeregt, frühzeitiger einen Kontakt zwischen Planung, Wohnungsbaugesellschaften und dem Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim herzustellen. Thematisch soll der „Schutz vor Wohnungseinbruch bei Neu- und Altbauten“ behandelt werden.	Dieser Hinweis ist nicht über einen Bebauungsplan zu regeln.  <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>	<b>Allgemein</b> – Thema Sicherheit
9.0	Bürger / Bürgerin, Vordruck 28.07.2015		
	Es fehlen die zeitlichen Eckdaten zur Realisierung von MTV Nord sowie der gesamten Konversionsplanung.	Die Regelung der zeitlichen Eckdaten für eine Realisierung wird nicht über den Bebauungsplan geregelt.  <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>	<b>Allgemein</b> – Zeitachsen
	Es wird die Frage gestellt, wann die Flächen für Eigentumswohnungen / Häuser freigegeben werden und wer die Bauträger sind.	Die Bauträger sind die im Bündnis für Konversion zusammengeschlossenen Wohnungsgesellschaften Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg sowie die Heidelberger Volksbank und die Volksbank Kurpfalz H+G Bank zusammengeschlossen.  <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>	<b>Allgemein</b> – Vermarktung Wohneigentum
10.0	Bürgerin, Vordruck 28.07.2015		
	Es wird angeregt, die Gehwege für Menschen mit Rollatoren, Rollstühlen und Kinderwagen gut befahrbar / begehbar auszugestalten.	Über den Bebauungsplan ist die Ausgestaltung der Gehwege nicht möglich.  <i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>	<b>Verkehr Fuß</b> – Ausbau Gehwege
	Es wird angeregt, Haltestellen zu überdachen.	Über den Bebauungsplan ist die Ausgestaltung der Haltestellen nicht möglich.  <i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>	<b>Infrastruktur</b> - Haltestellen



	Es wird angeregt, barrierefreie Wohnungen im Niedrigpreisbereich anzubieten.	Über den Bebauungsplan ist die Preisgestaltung der zu vermietenden Wohnungen nicht möglich. Das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen ist mit Gemeinratsbeschluss vom 10. April 2014 daran gebunden, das Wohnungspolitische Konzept umzusetzen, indem ein Großteil der Fläche als preisgünstigen Wohnraum geschaffen wird.  <b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Allgemein</b> – Vermarktung Wohneigentum
11.0	Bürgerin, Vordruck 28.07.2015		
	Der Anlieferverkehr für den Nahversorger soll über die Römer- und Rheinstraße und nicht über die Kirschgartenstraße erfolgen.	Grundsätzlich ist die Anlieferung für den Nahversorger über die öffentliche Straße nördlich des Nahversorgers vorgesehen. Eine direkte Anlieferung über die Römerstraße ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.  <b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Verkehr Lkw</b> – Anlieferung Nahversorger
	Die Kirschgartenstraße soll als Tempo-30-Zone oder Spielstraße ausgewiesen werden.	Grundsätzlich ist für die Kirschgartenstraße eine Tempo-30 Zone vorgesehen.  <b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Verkehr Pkw</b> – Kirschgartenstraße
12.0	Bürgerin, Vordruck 28.07.2015		
	Der Anlieferverkehr für den Nahversorger soll über die Römer- und Rheinstraße und nicht über die Kirschgartenstraße erfolgen.	Grundsätzlich ist die Anlieferung für den Nahversorger über die öffentliche Straße nördlich des Nahversorgers vorgesehen. Eine direkte Anlieferung über die Römerstraße ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.  <b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Verkehr Lkw</b> – Anlieferung Nahversorger
	Die Kirschgartenstraße soll als Tempo-30-Zone oder Spielstraße ausgewiesen werden.	Grundsätzlich ist für die Kirschgartenstraße eine Tempo-30 Zone vorgesehen.  <b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Verkehr Pkw</b> – Kirschgartenstraße
13.0	Bürger, Vordruck 28.07.2015		
	Durch das gesamte Gebiet soll statt einer Buslinie eine Straßenbahn geführt werden.	Der Verlauf der Straßenbahn erfolgt bereits über die Rohrbacher Straße.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Verkehr ÖPNV</b> – Straßenbahn statt Bus

	An der Ecke Römer-/Rheinstraße soll keine fünfgeschossige Bebauung entstehen.	Der Bereich an der Rheinstraße soll punktuell eine 5-geschossige Bebauung erhalten, um die „Rheinterrassen“ städtebaulich zu betonen. Die Höhe der 5 – geschossigen Gebäude entspricht der heutigen Firsthöhe der vorhandenen Bebauung.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Bebauungsdichte</b> – nicht mehr als 4 Geschosse „Nahversorgerblock“
14.0	Bürger, Vordruck 28.07.2015		
	Die Bebauungsdichte ist zu hoch. Auf der Konversionsfläche findet eine ungleichmäßige Verteilung statt. Gefordert wird eine kleinzellige Verteilung.	Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die Bebauung entlang der Kirschgartenstraße wird in Anlehnung an die östlich angrenzende Bestandsbebauung 2-geschossig. Die überwiegende Bebauung wird 3-4-geschossig. Ausnahme stellt der Bereich an der Rheinstraße dar, der punktuell eine 5-geschossige Bebauung erhalten soll, um die „Rheinterrassen“ städtebaulich zu betonen. Die Höhe der 5 – geschossigen Gebäude erfolgt in Anlehnung der Firsthöhe der Bestandsgebäude.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Bebauungsdichte</b> – zu hoch, gleichmäßige Verteilung
	Die Bäume sind zu erhalten.	Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es, den erhaltenswerten Baumbestand soweit mit dem städtebaulichen-freiraumplanerischen Konzept sowie mit den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vereinbar, zu erhalten. Bäume, die nicht erhalten werden können, werden ersetzt.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Bäume erhalten</b>
	Die Verkehrsplanung ist intransparent.	Die Verkehrsplanung wurde bereits in mehreren Bürgerbeteiligungen diskutiert.  <b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Verkehr</b> – Planungsvermittlung
15.0	Bürgerin, Vordruck 28.07.2015		
	Das Wohnflächenkonzept mit den 700 Wohnungen sollte überdacht werden. Es sollte an anderer Stelle behutsam nachverdichtet werden. Es wird ein großer Unmut unter den „Alt-Südstädtern“ wahrgenommen. Die Geschosshöhe in der Ecke Rheinstraße / Kirschgartenstraße ist viel zu hoch.	Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die Bebauung entlang der Kirschgartenstraße wird in Anlehnung an die östlich angrenzende Bestandsbebauung 2-geschossig. Die überwiegende Bebauung wird 3-4-geschossig. Ausnahme stellt der Bereich an der Rheinstraße dar, der punktuell eine 5-geschossige Bebauung	<b>Bebauungsdichte</b> – zu viele Wohnungen Nahversorgerblock“ zu hoch

		erhalten soll, um die „Rheinterrassen“ städtebaulich zu betonen. Die Höhe der 5 – geschossigen Gebäude erfolgt in Anlehnung an die Firsthöhe der Bestandsgebäude.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	
16.0	Bürger / Bürgerin, Vordruck 28.07.2015		
	Die Pläne sollen zusammen mit dem Modell vorgestellt werden.	Das Modell wird während der öffentlichen Auslegung ausgestellt.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Veranstaltung</b> - Präsentation
	Die Fragen sollten direkt, ohne sie zu sammeln, beantwortet werden.	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Veranstaltung</b> - Verfahren
17.0	Bürgerin, Vordruck 28.07.2015		
	Der Nahversorger-Block ist zu massiv.	Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die komplette Erdgeschossüberbauung ist notwendig, um die geplante Nutzung eines Nahversorgers unterzubringen. Die westliche Baulinie an der Kirschgartenstraße wurde um 2 m zurückgenommen und die Bebauung an der Kirschgartenstraße auf 3 Geschosse reduziert. Dadurch hat sich die Bebauung im nördlichen Teil des Baublocks auf 3-4 Geschosse verändert.  <b>Dem Hinweis wurde gefolgt.</b>	<b>Bebauungsdichte</b> – „Nahversorgerblock“ zu hoch
	Der Bereich an der nördlichen Kirschgartenstraße ist gut strukturiert	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Bebauungsdichte</b> – nördliche Kirschgartenstraße ist gut
	Die Durchmischung bei der Nutzung ist nicht gewährleistet.	Eine Durchmischung ist durch die entsprechenden Nutzungsfestsetzungen gewährleistet.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Nutzungsmischung</b> – Umsetzung fraglich
	Die Durchlässigkeit der Blockrandbebauung könnte verbessert werden.	Die Blockeninnerhöfe haben alle Öffnungen und sind nicht komplett geschlossen. Die Blöcke sind aus Lärmschutzgründen zu Lärmquellen geschlossen.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Bebauung / Struktur</b> – offene Blockränder

18.0	<p>Bürger, Vordruck 28.07.2015</p> <p>Der Nahversorger-Block ist zu massiv.</p>	<p>Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die komplette Erdgeschossüberbauung ist notwendig, um die geplante Nutzung eines Nahversorgers unterzubringen. Die westliche Baulinie an der Kirschgartenstraße wurde um 2 m zurückgenommen und die Bebauung an der Kirschgartenstraße auf 3 Geschosse reduziert. Dadurch hat sich die Bebauung im nördlichen Teil des Baublocks auf 3-4 Geschosse verändert.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde gefolgt.</b></p>	<p><b>Bebauungsdichte</b> – „Nahversorgerblock“ zu hoch</p>
19.0	<p>Bürgerin, Vordruck 28.07.2015</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, wie groß (Breite) die Grundstücke werden. Bei schmalen Grundstücken wird das Straßensbild vielfältiger ausfallen. Liegen zur Grundstücksaufteilung Planungen vor und wer teilt die Grundstücke auf?</p>	<p>Eine Grundstücksaufteilung erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	<p><b>Architektur</b> – schmale Grundstücke</p>
20.0	<p>Bürger, Vordruck 28.07.2015</p> <p>Die turmartige Bebauung an der Rheinstraße beidseits der Römerstraße bilden eine massive Abgrenzung zum Park. Vorgeschlagen wird, die Südriegel herunter und die Nordriegel höher zu zonen, was zu einer besseren Besonnung beitragen würde. Die Bebauung würde terrassenförmig zu einem zentralen Bereich aufsteigen.</p> <p>Die Gebäudeflucht entlang der Römerstraße sollte stärker variiert werden.</p> <p>Der Bürgerwille sollte in Bezug auf Nachverdichtung, Flachdächer und Formensprache beachtet werden.</p>	<p>Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die Bebauung entlang der Kirschgartenstraße wird in Anlehnung an die östlich angrenzende Bestandsbebauung 2-geschossig. Die überwiegende Bebauung wird 3-4-geschossig. Ausnahme stellt der Bereich an der Rheinstraße dar, der punktuell eine 5-geschossige Bebauung erhalten soll, um die „Rheinterrassen“ städtebaulich zu betonen. Die Höhe der 5 – geschossigen Gebäude entspricht der Firsthöhe der Bestandsgebäude.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Entwurf sieht sowohl Vor- und Rücksprünge als auch unterschiedliche Gebäudehöhen entlang der Römerstraße vor.</p> <p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Bürger wurden im Rahmen mehrerer Bürgerforen beteiligt. Entlang der Parkterrasse wurde zum einen die Höfe vergrößert, dadurch dass die Erdgeschossbereiche verschmälert wurden und zur Kirschgartenstraße wurde die 4-geschossige</p>	<p><b>Bebauungsdichte</b> – entlang Rheinstraße zu hoch - sollte von den Rändern zur Mitte ansteigen</p> <p><b>Architektur</b> – mehr Gebäudeversprünge in entlang der Römerstraße</p> <p><b>Allgemein</b> – Bürgerwille</p>

		<p>Bebauung auf 3 Geschosse verringert, jedoch im nördlichen Teil des Baublocks die Geschossigkeit punktuell erhöht.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	
21.0	Bürgerin, Mail vom 28.08.2015		
	Der Stadtpark / Stadtteilmitte wird begrüßt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Öffentlicher Raum – pro Park</b>
	Die Rheinstraße mit Einzelhandel und Gastronomie sollte autofrei, zumindest autoarm ausgestaltet werden.	<p>Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.</p> <p>Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>	<b>Verkehr Pkw / Rad, Fuß – Rheinstraße autofrei / -arm</b>
22.0	Bürgerin, Mail vom 28.08.2015		
	Die neue Stadtteilmitte mit dem Park und der angrenzenden Rheinstraße wird begrüßt. In den vorgestellten Entwürfen und Präsentationen wird eine entspannte Atmosphäre impliziert, die zum Verweilen, Flanieren, Unterhalten einlädt.	<b>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Öffentlicher Raum – pro Park / Stadtteilmitte / Rheinstraße</b>
	Im Verkehrskonzept dient die Rheinstraße als breite Erschließungsstraße für MTV-Nord und die Campbell-Flächen und bietet Schleichwege bei Überlastung der Römerstraße. Eine Stadtteilmitte sollte jedoch mindestens ein stark verkehrsberuhigter Bereich sein. Im Entwurf trennt die Straße jedoch die Mitte. Sie ist ein Risiko für die Sicherheit und der Autoverkehr stört erheblich die Atmosphäre mit negativen Auswirkungen auf die Belebung der Rheinstraße mit Cafés und Geschäften. Erhofft wird ein anderes Konzept, in dem der Bereich der Rheinstraße/Park zur alltäglichen Erholung und zum Verweilen	<p>Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.</p> <p>Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von</p>	<b>Verkehr Pkw / Rad, Fuß – autofreie Rheinstraße, maximal Spielstraße</b>

	angeboten wird. Wenn die Rheinstraße nicht autofrei wird, sollte zumindest eine Spielstraße ausgewiesen werden.	30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	
23.0	Bürgerin, Mail vom 28.08.2015		
	Der Stadtpark / Stadtteilmitte wird begrüßt.	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Öffentlicher Raum – pro Park</b>
	Es wird der Wunsch nach einer belebten Rheinstraße mit Cafés und Geschäften geäußert, zugleich auch Ruhe vor Autos und freie Bewegungsmöglichkeiten. Die Rheinstraße würde als Vorfahrtsstraße die neue Stadtteilmitte zerschneiden.	Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist. Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Verkehr Pkw / Rad, Fuß – Rheinstraße nicht als Durchgangsstraße / Vorfahrtsstraße</b>
	Im Bürgerbeteiligungsworkshop im Helmholtz-Gymnasium wurde der Wunsch formuliert, dass keine Durchfahrtsstraßen (erst recht keine Vorfahrtstraßen) das neue Quartier durchschneiden und das Gebiet nur durch Stichstraßen erschlossen werden sollen.	Durchfahrtsstraßen sind zur Erschließung in einem gewissen Umfang notwendig, um die Erschließung insgesamt sicherzustellen. Stichstraßen erzeugen immer wieder auch unerwünschte Umwegeverkehre und auch zu Zunahme von Verkehren. Untergeordnete Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebildet, in denen kein Schleichverkehr zu erwarten ist.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Verkehr Pkw – Erschließung nur durch Stichstraßen</b>
24.0	Bürgerin, Mail vom 28.08.2015		
	Es soll kein Durchgangsverkehr durch MTV-Nord geplant werden. Befürchtet werden Ausweichverkehre. Gewünscht wird ein Wohnen ohne viel Autolärm.	Durchfahrtsstraßen sind zur Erschließung in einem gewissen Umfang notwendig. Stichstraßen erzeugen immer wieder auch unerwünschte Umwegeverkehre. Untergeordnete Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebildet, in denen kein Schleichverkehr zu erwarten ist.	<b>Verkehr Pkw – Erschließung ohne Durchgangsverkehr</b>

		<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	
	Eine durch das Gebiet führende Buslinie wird begrüßt.	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Verkehr ÖPNV – pro Bus</b>
	Durch Straßenraumgestaltung/ -führung, verkehrlichen Anordnungen soll der übrige motorisierte Verkehr auf maximal 10-20 km/h abgebremst werden (Beispiel Weststadt).	Die Erschließungsverkehre werden auf eigenen Achsen gebündelt. Abseits dieser Achsen werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ergriffen.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Verkehr Pkw – Entschleunigung des motorisierten Verkehrs</b>
25.0	Bürger/in, Mail vom 28.08.2015		
	Die GFZ sollte zumindest auf die vom Gemeinderat im Masterplan beschlossene Obergrenze reduziert werden.	Der Masterplan und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurden vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Planung beschlossen. Der Masterplan soll durch städtebauliche Planungen ausgestaltet werden; dadurch können sich Abweichungen und Ergänzungen ergeben.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Bebauungsdichte – GFZ maximal wie Masterplan</b>
	Die Querparkplätze in der Kirschgartenstraße sollen erhalten bleiben. Die Fehler wie beim „Quartier am Turm“ mit fehlenden öffentlichen Parkflächen sollen nicht wiederholt werden.	Die Planung sieht die Sicherung der Längsparker auf der östlichen Seite vor und Längsparker auf der Westlichen Seite, so dass die Herstellung eines großen Anteils an öffentlichen Stellplätzen hergestellt werden kann.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Verkehr Pkw – Querparker Kirschgartenstraße erhalten</b>
	Die östliche Baugrenze des Nahversorgers soll um mindestens 6 m nach Westen verschoben werden. Die erhaltenswerten Bäume sollen stehen bleiben.	Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die komplette Erdgeschossüberbauung ist notwendig, um die geplante Nutzung eines Nahversorgers unterzubringen. Die Bebauung im Bereich des Nahversorgers wird um 2 Meter nach Osten verschoben und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 Geschosse reduziert, so dass insgesamt mehr Raum entsteht und eine geringere Bauhöhe an der Kirschgartenstraße gebaut werden kann.  <b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b>	<b>Bebauungsdichte – Baulinie Nahversorger nach Westen verschieben</b>
	Die Wohnungen mit niedriger Miete sollen nicht konzentriert, sondern im gesamten Plangebiet gleichmäßig verteilt werden. Dadurch wird wie bisher zugesagt eine soziale Durchmischung erreicht.	Eine Durchmischung erfolgt blockweise. Innerhalb eines Blockes werden unterschiedliche Wohnformen, entsprechend dem wohnungspolitischen Konzeptes, hergestellt werden.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>soziale Durchmischung – keine „konzentrierten“ Gebiete</b>

	<p>In den Baufeldern müssen die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Die Festlegung von Vollgeschossen ist nicht hinreichend aussagekräftig.</p>	<p>Die Festsetzung zu den Vollgeschossen ist klar definiert. Auf der östlichen Seite der Neubebauung sind Gebäudehöhen festgesetzt. Ebenso ist geregelt, dass auf den Neubauten keine Staffelgeschosse zulässig sind, mit Ausnahme der 2-geschossigen Bebauung an der Kirschgartenstraße. Zusätzlich sind die vorgesehenen Gebäudehöhen in der Begründung erläutert.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>	<p><b>Bebauungsdichte</b> – maximale Höhen festsetzen</p>
	<p>Im gesamten Gebiet soll eine Festsetzung zu Zäunen und Einfriedungen, gegebenenfalls für Baufelder unterschiedlich, aufgenommen werden.</p>	<p>Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift wird aufgenommen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>	<p><b>Gestaltung Freiraum</b> – Festsetzungen zu Zäunen und Einfriedungen</p>
	<p>Die Verkehrsanbindung des Nahversorgers soll klar geregelt werden. Der Quell- und Zielverkehr sollte nicht zu einer Überlastung der Kirschgartenstraße und zu einem unverhältnismäßigen Rückstau für Linksabbieger aus der Rheinstraße führen.</p>	<p>Die Anlieferung für den Nahversorger erfolgt über die öffentliche Straße nördlich des Nahversorgers. Eine direkte Anlieferung über die Römerstraße ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	<p><b>Verkehr Pkw</b> – Anbindung Nahversorger</p>
	<p>Zwischen dem nördlichen Ende der Kirschgartenstraße und der Feuerbachstraße ist ein Fahrrecht für Radfahrer einzuräumen.</p>	<p>Das Fahrrecht für Radfahrer wird ergänzt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>	<p><b>Verkehr Rad</b> – Verbindung Kirschgartenstraße / Feuerbachstraße</p>
	<p>Die bestehenden Bäume entlang der Kirschgartenstraße sind als Alleebäume zu erhalten und die Baulinie entsprechend zurück zu setzen.</p>	<p>Die Bebauung an der Kirschgartenstraße wird insgesamt um 1,50 Meter nach Osten verschoben. Mit Ausnahme des Grundstücks für den Nahversorger kann somit der Erhalt des Baumbestandes an der Kirschgartenstraße gewährleistet werden. Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es, den erhaltenswerten Baumbestand soweit mit dem städtebaulichen-freiraumplanerischen Konzept sowie mit den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vereinbar, zu erhalten. Bäume, die nicht erhalten werden können, werden ersetzt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird mit gefolgt.</b></p>	<p><b>Bebauungsdichte</b> – Bäume Kirschgartenstraße erhalten, Zurücksetzen Baulinie</p>
	<p>Der Bürgerwille sollte im Vordergrund und stärker Beachtung finden. Die Bürgerbeteiligung wird so zur Farce.</p>	<p>Die Bürger wurden im Rahmen mehrerer Bürgerforen beteiligt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	<p><b>Allgemein</b> – Bürgerwille</p>
<p>26.0</p>	<p>Bürger, Mail vom 26.08.2015</p>		



	Der Stadtpark / Stadtteilmitte wird begrüßt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>	<b>Öffentlicher Raum – pro Park</b>
	Es wird der Wunsch nach einer belebten Rheinstraße mit Cafés und Geschäften geäußert, zugleich auch Ruhe vor Autos und freie Bewegungsmöglichkeiten. Die Rheinstraße würde als Vorfahrtsstraße die neue Stadtteilmitte zerschneiden.	Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich für vielfältige Nutzungen. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequenzierung durch Fußgänger, Radfahrer und auch Autofahrer sinnvoll und notwendig zu deren Belebung. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Verkehr Pkw / Rad, Fuß – Rheinstraße nicht als Durchgangsstraße / Vorfahrtsstraße</b>
	Im Bürgerbeteiligungsworkshop im Helmholtz-Gymnasium wurde der Wunsch formuliert, dass keine Durchfahrtsstraßen (erst recht keine Vorfahrtstraßen) das neue Quartier durchschneiden und das Gebiet nur durch Stichstraßen erschlossen werden sollen.	Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein. Stichstraßen waren ursprünglich vorgesehen von der Elsa-Brändström-Straße und von der Kirschgartenstraße vorgesehen. Davon sind wir aber abgerückt, weil somit die Elsa-Brändström-Straße und die Kirschgartenstraße zusätzlich belastet werden durch Verkehr. Die Anbindung an die Römerstraße hat somit den Vorteil, dass Verkehr direkt auf die Römerstraße an- und abfahren kann.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Verkehr Pkw – Erschließung nur durch Stichstraßen</b>
	Den Wohnprojekten sollen unter den engen finanziellen Bedingungen keine Vorgaben für eine unwirtschaftliche Nachverdichtung und keine Einschränkungen zu Dachausbauten gemacht werden.	Es wurden Regelungen zur Gestaltung des Daches festgesetzt.  <b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b>	<b>Wohnprojekte – weitgehende Möglichkeiten offen halten</b>
27.0	Bürgerin, Mail vom 27.08.2015		
	Die Rheinstraße soll für den Durchgangsverkehr geschlossen werden und nicht als Vorfahrtsstraße eingerichtet werden.	Das Verkehrsnetz für die Konversionsfläche Südstadt wurde mit dem Masterplan beschlossen. Punktuell können Anpassungen gemacht werden, sich durch die Konkretisierung der Planung ergeben. An der grundsätzlichen Netzstruktur kann aufgrund der erforderlichen Erschließungsfunktion nichts mehr verändert werden, Beispielsweise hat die Überarbeitung	<b>Verkehr Pkw / Rad, Fuß – Rheinstraße nicht als Durchgangsstraße / Vorfahrtsstraße</b>

		<p>gezeigt, dass die Anbindung der Wohnwege von Elsa-Brändström-Straße und Kirschgartenstraße als Durchgangsstraßen geeigneter sind, als durch Stichstraßen. Deshalb ändert sich jedoch nicht die Erschließungsstruktur. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung durch Fußgänger, Radfahrer aber auch Autofahrer erforderlich für die Belebung der Stadtteilmitte. Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofsstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist. Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen und kann somit nur als Vorfahrtsstraße ausgebildet werden. In diesem Rahmen müssen eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>	
	<p>Der Radverkehr soll gestärkt werden. Vorgeschlagen wird, im Süden P&amp;R-Plätze einzurichten.</p>	<p>Im Vordergrund steht die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes. P&amp;R-Plätze würden die hierfür zur Verfügung stehenden Flächen verringern und bei Beibehaltung der wohnungspolitischen Ziele zu höheren städtebaulichen Dichten führen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>	<p><b>Verkehr Pkw / Rad –</b> P&amp;R im Süden einrichten, Radverkehr stärken</p>
<p>28.0</p>	<p>Bürger, Mail vom 28.08.2015</p>		
	<p>Die Querparkplätze in der Kirschgartenstraße sollen erhalten bleiben.</p>	<p>Die Planung sieht die Sicherung der Längsparker auf der östlichen Seite vor und Längsparker auf der Westlichen Seite, so dass die Herstellung eines großen Anteils an öffentlichen Stellplätzen hergestellt werden kann.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>	<p><b>Verkehr Pkw –</b> Querparker Kirschgartenstraße erhalten</p>
	<p>Zwischen der Bebauung entlang der Kirschgartenstraße und dem Gehweg darf keine Grünfläche fehlen, auf der Neupflanzungen vorgenommen werden können.</p>	<p>Entlang der Kirschgartenstraße ist die Baukante um 1,50 m zurückversetzt worden. Die Fläche zwischen Neubebauung und Fußweg wird begrünt.</p>	<p><b>Bebauungsdichte –</b> Zurücksetzen Baulinie Kirschgartenstraße</p>

		<b><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b>	
	Die bestehende Verbindung für Radfahrer zwischen dem nördlichen Ende der Kirschgartenstraße und der Feuerbachstraße ist als öffentlicher Radweg auszubauen.	Das Fahrrecht für Radfahrer wird ergänzt.  <b><i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i></b>	<b>Verkehr Rad</b> – Verbindung Kirschgartenstraße / Feuerbachstraße
	Der Bürgerwille sollte vor den Interessen der Investoren im Vordergrund stehen. Die Zusage, preisgebundenen Wohnraum zu schaffen, darf nicht als Druckmittel für hohe Wohndichten missbraucht werden.	Der Gemeinderat hat das wohnungspolitische Konzept für die Südstadt beschlossen. Das sich zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes verpflichtete Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen benötigt eine entsprechende Baufläche, damit das Konzept wirtschaftlich tragfähig und damit umsetzungsfähig ist. Diese Bauflächen wurden dem städtebaulichen Konzept zugrunde gelegt. Ziel war es ein Zugleich wird gewährleistet, dass auf das Gesamtgebiet bezogen eine soziale Durchmischung erfolgen kann. Ferner ist die städtebauliche Dichte notwendig, um hier ein urbanes Umfeld mit einer städtischen Atmosphäre zu schaffen.  <b><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b>	<b>Allgemein</b> – Bürgerwille
29.0	Bürgerin, Schreiben vom 28.08.2015		
	Es wird erwartet, dass die Straßen, über die die Buslinie geführt wird (unter anderen Rheinstraße) auch von Schleichverkehren genutzt werden wird. Zur „Entschleunigung“ wird vorgeschlagen, zwei Ampeln auf der Strecke einzubauen, die für die Busse auf „Grün“ gestellt werden können.	Ampelschaltungen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, Das ist Aufgabe der Ausführungsplanung. Durchfahrtstraßen sind zu Erschließung in einem gewissen Umfang notwendig. Stichstraßen erzeugen immer wieder auch unerwünschte Umwegverkehre. Untergeordnete Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebildet, in denen kein Schleichverkehr zu erwarten ist.  <b><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b>	<b>Verkehr Pkw</b> – Rheinstraße für Pkw unattraktiv machen
30.0	Bürger, Mail vom 26.08.2015		
	Es ist nicht verständlich, warum die Rheinstraße als Zufahrtsstraße für die südlich gelegenen Flächen westlich der Römerstraße geplant ist. Da um den Paradeplatz auch Gewerbe vorgesehen ist, wird diese zu einem bedeutsamen Verkehrsaufkommen in der Rheinstraße und am neuen Platz führen. Möglich ist eine Zufahrt zum Paradeplatz, um Verkehr aus der neuen Stadtteilmitte heraus zu halten.	Der Paradeplatz soll im Wesentlichen von Autoverkehr freigehalten werden und für Fußgänger, Radfahrer vorgesehen sein. Durch die Rheinstraße wird die Buslinie geführt. Diese und der Pkw-Verkehr tragen auch zur Belebung der Rheinstraße mit der geplanten Stadtteilmitte bei.  <b><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b>	<b>Verkehr Pkw / Rad, Fuß</b> – Rheinstraße nicht als Durchgangsstraße / Vorfahrtsstraße

31.0	Stadtteilverein Heidelberg-Südstadt, Schreiben vom 27.08.2015		
	Die GFZ sollte zumindest auf die vom Gemeinderat im Masterplan beschlossene Obergrenze reduziert werden.	Der Masterplan und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung, wurden vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Planung beschlossen. Der Masterplan soll durch städtebauliche Planungen ausgestaltet werden; dadurch können sich Abweichungen und Ergänzungen ergeben.  <i>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</i>	<b>Bebauungsdichte</b> – GFZ maximal wie Masterplan
	Die östliche Baugrenze des Nahversorgers soll um mindestens 6 m nach Westen verschoben werden. Die erhaltenswerten Bäume sollen stehen bleiben.	Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die komplette Erdgeschossüberbauung ist notwendig, um die geplante Nutzung eines Nahversorgers unterzubringen. Die Bebauung im Bereich des Nahversorgers wird um 2 Meter nach Osten verschoben und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 Geschosse reduziert, so dass insgesamt mehr Raum entsteht und eine geringere Bauhöhe an der Kirschgartenstraße gebaut werden kann.  <i>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</i>	<b>Bebauungsdichte</b> – Baulinie Nahversorger nach Westen verschieben
	Die Wohnungen mit niedriger Miete sollen nicht konzentriert sondern im gesamten Plangebiet gleichmäßig verteilt werden. Dadurch wird wie bisher zugesagt eine soziale Durchmischung erreicht.	Eine Durchmischung erfolgt blockweise. Innerhalb eines Blockes werden unterschiedliche Wohnformen, entsprechend dem wohnungspolitischen Konzeptes, hergestellt werden.  <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>	<b>soziale Durchmischung</b> – keine „konzentrierten“ Gebiete
	Die Zulässigkeit von „Nur-Flachdächern“ im Nordosten des Plangebietes sollte gestrichen werden. Wenn Flachdächer ausgeführt werden, sind sie zu begrünen.	Flachdächer sind heutige gängige Architektursprache. Die Bestandsgebäude sind bereits mit Giebeldächern ausgestattet. Es wird somit eine Mischung von Wohngebäuden mit Sattel- und Flachdächern geben. Die Ablesbarkeit von alter und neuer Bebauung wird erleichtert. Weiterhin soll zur Verbesserung des Kleinklimas Dachbegrünung festgesetzt werden. Dies ist nur bei Flachdächern oder leicht geneigten Dächern möglich.  <i>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.</i>	<b>Gebäudegestaltung</b> – kein Flachdachzwang
	In den Baufeldern sollen die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Die Festlegung von Vollgeschossen ist nicht hinreichend aussagekräftig.	Die Festsetzung zu den Vollgeschossen ist klar definiert. Auf der östlichen Seite der Neubebauung sind Gebäudehöhen festgesetzt. Ebenso ist geregelt, dass auf den Neubauten	<b>Bebauungsdichte</b> – maximale Höhen festsetzen

		keine Staffelgeschosse zulässig sind, mit Ausnahme der 2-geschossigen Bebauung an der Kirschgartenstraße. Zusätzlich sind die vorgesehenen Gebäudehöhen in der Begründung erläutert.  <b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b>	
	Im westlichen Teil der „Stadtterrassen“ sollten Balkone nach Süden zugelassen werden. Fassaden werden aufgelockert und der Wohnwert erhöht.	Die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m nur zu den Hofseiten zugelassen werden. Balkone mit einer Tiefe bis 1,50 Meter Tiefe sind gemäß Landesbauordnung auch an den anderen Fassaden, an denen es nicht explizit ausgeschlossen ist, zulässig.  <b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Gebäudegestaltung</b> – Balkone an den „Stadtterrassen“
	Im gesamten Gebiet soll eine Festsetzung zu Zäunen und Einfriedungen, gegebenenfalls für Baufelder unterschiedlich, aufgenommen werden.	Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift wurde aufgenommen.  <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>	<b>Gestaltung Freiraum</b> – Festsetzungen zu Zäunen und Einfriedungen
	Die Verkehrsanbindung des Nahversorgers soll klar geregelt werden.	Die Anlieferung für den Nahversorger soll über die öffentliche Straße nördlich des Nahversorgers erfolgen. Eine direkte Anlieferung über die Römerstraße ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.  <b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Verkehr Pkw</b> – Anbindung Nahversorger
	Zwischen dem nördlichen Ende der Kirschgartenstraße und der Feuerbachstraße ist ein Fahrrecht für Radfahrer einzuräumen.	Das Fahrrecht für Radfahrer wird ergänzt.  <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>	<b>Verkehr Rad</b> – Verbindung Kirschgartenstraße / Feuerbachstraße
	Das Fahr- und Gehrecht südlich der Chapel soll entfallen. Die Planungen zur Gestaltung der Chapel sind noch in einem frühen Stadium. Die Festsetzung würde den Gestaltungsspielraum einschränken. Eine Erschließung ist anderweitig möglich. Erhaltenswerte Bäume sind gefährdet.	Die Erschließung der Chapel erfolgt über die Römerstraße. Das Geh- und Fahrrecht südlich der Chapel kann entfallen.  <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>	<b>Freiraumgestaltung Chapel</b> – offen lassen
	Zu den Planungen der Römerstraße werden Fragen gestellt: Mittelstreifen, Gestaltung Fahrbahnrand, Gestaltung Querungen, Entschleunigung Autoverkehr, Lärmschutz.	Die Ausgestaltung der Römerstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Diese erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Verkehr Pkw / Rad / Fuß</b> – Ausbau Römerstraße allgemein

32.0	<p>Bürger, Schreiben vom 27.08.2015</p> <p>An der östlichen Seite der Roeblingstraße soll ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen über die gesamte Blocklänge zulässig sein. Auf der gegenüberliegenden Seite sind mit Ausnahme eines Turms nur 4 Geschosse vorgesehen. Es werden Nachteile bezüglich der Optik und des Sonneneinfalls befürchtet. Befürwortet wird an der östlichen Seite der Roeblingstraße eine viergeschossige Bebauung.</p>	<p>Es wurde darauf geachtet, dass sich die Neubebauung an die Höhe der Bestandsgebäude anlehnt. Die Neubebauung wird nicht wesentlich höher sein, als die Firsthöhe des Bestandsgebäudes. Zudem wird die Neubebauung geringfügig zurückversetzt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>	<p><b>Bebauungsdichte</b> – beidseitig Roeblingstraße 4 Vollgeschosse</p>
33.0	<p>Bürger, Schreiben vom 27.08.2015</p> <p>Die GFZ sollte zumindest auf die vom Gemeinderat im Masterplan beschlossene Obergrenze reduziert werden.</p>	<p>Der Masterplan und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurden vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Planung beschlossen. Der Masterplan soll durch städtebauliche Planungen ausgestaltet werden; dadurch können sich Abweichungen und Ergänzungen ergeben.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>	<p><b>Bebauungsdichte</b> – GFZ maximal wie Masterplan</p>
	<p>Die östliche Baugrenze des Nahversorgers soll um mindestens 6 m nach Westen verschoben werden. Die erhaltenswerten Bäume sollen stehen bleiben.</p>	<p>Die Bebauungsdichte lehnt sich an den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung an. Die komplette Erdgeschossüberbauung ist notwendig, um die geplante Nutzung eines Nahversorgers unterzubringen. Die Bebauung im Bereich des Nahversorgers wird um 2 Meter nach Osten verschoben und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 Geschosse reduziert, so dass insgesamt mehr Raum entsteht und eine geringere Bauhöhe an der Kirschgartenstraße gebaut werden kann.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt</b></p>	<p><b>Bebauungsdichte</b> – Baulinie Nahversorger nach Westen verschoben</p>
	<p>Die Wohnungen mit niedriger Miete sollen nicht konzentriert, sondern im gesamten Plangebiet gleichmäßig verteilt werden. Dadurch wird wie bisher zugesagt eine soziale Durchmischung erreicht.</p>	<p>Eine Durchmischung erfolgt blockweise. Innerhalb eines Blockes werden unterschiedliche Wohnformen, entsprechend dem wohnungspolitischen Konzeptes, hergestellt werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	<p><b>soziale Durchmischung</b> – keine „konzentrierten“ Gebiete</p>
	<p>Die Zulässigkeit von „Nur-Flachdächern“ im Nordosten des Plangebietes sollte gestrichen werden. Wenn Flachdächer ausgeführt werden, sind sie zu begrünen.</p>	<p>Flachdächer sind heutige gängige Architektursprache. Die Bestandsgebäude sind bereits mit Giebeldächern ausgestattet. Es wird somit eine Mischung von Wohngebäuden mit Sattel- und Flachdächern geben. Die Ablesbarkeit von alter und</p>	<p><b>Gebäudegestaltung</b> – kein Flachdachzwang</p>

		<p>neuer Bebauung wird erleichtert. Weiterhin soll zur Verbesserung des Kleinklimas Dachbegrünung festgesetzt werden. Dies ist nur bei Flachdächern oder leicht geneigten Dächern möglich.</p> <p><b><i>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.</i></b></p>	
	<p>In den Baufeldern sollen die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Die Festlegung von Vollgeschossen ist nicht hinreichend aussagekräftig.</p>	<p>Die Festsetzung zu den Vollgeschossen ist klar definiert. Auf der östlichen Seite der Neubebauung sind Gebäudehöhen festgesetzt. Ebenso ist geregelt, dass auf den Neubauten keine Staffelgeschosse zulässig sind, mit Ausnahme der 2-geschossigen Bebauung an der Kirschgartenstraße. Zusätzlich sind die vorgesehenen Gebäudehöhen in der Begründung erläutert.</p> <p><b><i>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt</i></b></p>	<p><b>Bebauungsdichte</b> – maximale Höhen festsetzen</p>
	<p>Im westlichen Teil der „Stadtterrassen“ sollten Balkone nach Süden zugelassen werden. Fassaden werden aufgelockert und der Wohnwert erhöht.</p>	<p>Die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m nur zu den Hofseiten zugelassen werden. Balkone mit einer Tiefe bis 1,50 Meter Tiefe sind gemäß Landesbauordnung auch an den anderen Fassaden, an denen es nicht explizit ausgeschlossen ist, zulässig.</p> <p><b><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b></p>	<p><b>Gebäudegestaltung</b> – Balkone an den „Stadtterrassen“</p>
	<p>Im gesamten Gebiet soll eine Festsetzung zu Zäunen und Einfriedungen, gegebenenfalls für Baufelder unterschiedlich, aufgenommen werden.</p>	<p>Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift wurde aufgenommen.</p> <p><b><i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i></b></p>	<p><b>Gestaltung Freiraum</b> – Festsetzungen zu Zäunen und Einfriedungen</p>
	<p>Die Verkehrsanbindung des Nahversorgers soll klar geregelt werden.</p>	<p>Die Anlieferung für den Nahversorger soll über die öffentliche Straße nördlich des Nahversorgers erfolgen. Eine direkte Anlieferung über die Römerstraße ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.</p> <p><b><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b></p>	<p><b>Verkehr Pkw</b> – Anbindung Nahversorger</p>
	<p>Zwischen dem nördlichen Ende der Kirschgartenstraße und der Feuerbachstraße ist ein Fahrrecht für Radfahrer einzuräumen.</p>	<p>Das Fahrrecht für Radfahrer wird ergänzt.</p> <p><b><i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i></b></p>	<p><b>Verkehr Rad</b> – Verbindung Kirschgartenstraße / Feuerbachstraße</p>

	Das Fahr- und Gehrecht südlich der Chapel soll entfallen. Die Planungen zur Gestaltung der Chapel sind noch in einem frühen Stadium. Die Festsetzung würde den Gestaltungsspielraum einschränken. Eine Erschließung ist anderweitig möglich. Erhaltenswerte Bäume sind gefährdet.	Die Erschließung der Chapel erfolgt über die Römerstraße. Das Geh- und Fahrrecht südlich der Chapel kann entfallen.  <b><i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i></b>	<b>Freiraumgestaltung Chapel</b> – offen lassen
	Zu den Planungen der Römerstraße werden Fragen gestellt: Mittelstreifen, Gestaltung Fahrbahnrand, Gestaltung Querungen, Entschleunigung Autoverkehr, Lärmschutz	Die Ausgestaltung der Römerstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Diese erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.  <b><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b>	<b>Verkehr Pkw / Rad / Fuß</b> – Ausbau Römerstraße allgemein
34.0	Bürger, Mail vom 27.08.2015		
	Für das gesamte Quartier sollte Tempo 20 festgelegt werden, um Minderung von Lärm und Unfallgefahr zu erreichen. Mit wechselnden Verengungen und Straßenraumgestaltung sollte der Verkehr gedrosselt werden.	Die Erschließungsverkehre werden auf eigenen Achsen gebündelt. Abseits dieser Achsen werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ergriffen. Untergeordnete Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebildet.  <b><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b>	<b>Verkehr Pkw</b> – Entschleunigung des motorisierten Verkehrs
	Südlich der Rheinstraße sollte eine Zufahrt entstehen, um auf kurzen Weg ins Gewerbegebiet zum „Im Bosseldorn“ zu kommen. Dadurch werden Durchgangsverkehre durch die Rheinstraße vermieden.	Dieser Vorschlag wird im Rahmen der Planung zu den Campbell Barracks geprüft werden. In der Aufgabenstellung zum wettbewerblichen Dialog Campbell Barracks ist aufgenommen, dass zwischen dem Entwicklungsband und dem Gewerbegebiet „Im Bossedorn“ zwei Wegeverbindungen herzustellen sind.  <b><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b>	<b>Verkehr Pkw</b> – Rheinstraße nicht als Durchgangsstraße
	Busspur und Fahrradstraße sollen sich nicht kreuzen.	Eine Kreuzung dieser Verkehrsarten ist gegebenenfalls unabhängig. Das Aufkommen an Busverkehr ist keinesfalls so hoch, dass Probleme zu erwarten sind. Selbstverständlich ist der Kreuzungsbereich gut einsehbar.  <b><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b>	<b>Verkehr ÖPNV / Rad, Fuß</b>
35.0	Bürgerin, Mail vom 01.09.2015		
	Neben der sicher ungünstigen und zu dichten Quadratbebauung mit Lärm- und Geruchsimmissionen in den Innenhöfen kommen durch die vielen Stichstraßen mit Öffnung zur viel befahrenen Römerstraße Autolärm und Abgase stärker in die Wohnzonen als bisher. Medizinisch sind beide Faktoren als Stressoren hinreichend bekannt für	Die Bebauungsstruktur wurde so entwickelt, dass die Innenhöfe vom Lärm geschützt sind, zugleich sind an den lärmabgewandten Seiten Öffnungen vorhanden, so dass kein geschlossener Blockrand entsteht. So sind die Blockränder zur Kirschgartenstraße geöffnet. Die von Osten kommenden	<b>Städtebau</b> – Blockränder nach Osten öffnen, zur Römerstraße geschlossene Bebauung



	die gehäufte Entwicklung von insbesondere Herz-Lungen-Erkrankungen. Die Blockränder sind vorwiegend nach Norden geöffnet. Die vom Osten kommenden Fallwinde können nicht in die Blockränder eindringen.	Winde sind jedoch bereits durch die zwischen der Kirschgarten- und der Panoramastraße liegenden Bebauung abgebremsst.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	
	Kleinkinder können beim Spielen ungehindert in den Verkehr laufen.	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Verkehr Fuß</b>
	Der Wohnqualität unter gesundheitlichem Aspekt wird Vorrang vor der Wohnästhetik einzuräumen sein.	Der aus der Mehrfachbeauftragung ausgewählte städtebauliche Entwurf bildet unter den gegebenen Randbedingungen eine gute Grundlage, um hier im Zuge der Innenentwicklung innerstädtisch hohe Wohnqualitäten realisieren zu können.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Allgemein</b>
36.0	Bürgerin, Mail vom 01.09.2015		
	Die neue Stadtteilmitte mit dem Park und der angrenzenden Rheinstraße wird begrüßt. In den vorgestellten Entwürfen und Präsentationen wird eine entspannte Atmosphäre impliziert, die zum Verweilen, Flanieren, Unterhalten einlädt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Öffentlicher Raum –</b> pro Park / Stadtteilmitte / Rheinstraße
	Im Verkehrskonzept dient die Rheinstraße als breite Erschließungsstraße für MTV-Nord und die Campbell-Flächen und bietet Schleichwege bei Überlastung der Römerstraße. Eine Stadtteilmitte sollte jedoch mindestens ein stark verkehrsberuhigter Bereich sein. Im Entwurf trennt die Straße jedoch die Mitte. Sie ist ein Risiko für die Sicherheit und der Autoverkehr stört erheblich die Atmosphäre mit negativen Auswirkungen auf die Belebung der Rheinstraße mit Cafés und Geschäften. Erhofft wird ein anderes Konzept, in dem der Bereich der Rheinstraße/Park zur alltäglichen Erholung und zum Verweilen angeboten wird. Wenn die Rheinstraße nicht autofrei wird, sollte zumindest eine Spielstraße ausgewiesen werden.	Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich, der von Fußgänger, Gastronomie etc. belebt und bespielt werden kann. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist. Die Rheinstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	<b>Verkehr Pkw / Rad, Fuß –</b> autofreie Rheinstraße, maximal Spielstraße
37.0	Bürger, Schreiben vom 24.08.2015		
	Auf welche Bezugshöhe bezieht sich die Angabe der zeichnerischen Festsetzung Nummer 2 zur obersten Außenwandbegrenzung in den Baugebieten WA 2.1 und	Die Bezugshöhe bezieht sich auf die Oberkante des Gehweges. Der Innenhof soll hier wegen der Zugänglichkeit und Befahrbarkeit auf gleicher Höhe ausgebildet werden.	<b>Bebauungsdichte –</b> Hochparterre in WA 2.1 und 2.2 möglich

	<p>2.2? Wurde berücksichtigt, dass bei Ausbildung eines Hochparterres das Innenhofniveau um circa 0,8 m über dem straßenseitigen Niveau liegen wird?</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	
	<p>Auch wenn die Erstellung von Doppelhäusern/Hausgruppen auf den dafür vorgesehenen Grundstücksbereichen grundsätzlich für umsetzbar gehalten wird, sollte auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Etagenwohnungen möglich sein. Die Festsetzung zur zeichnerischen Festsetzung Nummer 3 zu Doppelhäusern und Hausgruppen sollte entfallen.</p>	<p>Einzelhaus/DH/H offene Bauweise werden festgesetzt, um einen harmonischen städtebaulichen Übergang zur östlich angrenzenden Bebauung herzustellen. Eine Anzahl der Wohneinheiten wurde nicht festgesetzt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	<p><b>Bebauungsdichte / Architektur</b> – auch Mehrfamilienhäuser in westliche Kirschgartenstraße</p>
	<p>Für die zeichnerische Festsetzung von Spielplatzflächen auf den Privatgrundstücken besteht kein Festsetzungserfordernis. Der Nachweis der Flächen ist im Baugesuch zu führen. Die Lage der Spielplatzflächen ist Bestandteil der Außenanlagenplanung. Wahlweise sollten diese auch im Innenhof zulässig sein.</p>	<p>Die zeichnerische Festsetzung von Spielplatzflächen wurde entfernt. Die Fläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche den Festsetzungen entsprechend als Grünfläche zu gestalten. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind, so dass diese Freiflächen auch als solche genutzt werden.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde gefolgt.</b></p>	<p><b>Infrastruktur</b> – keine Festsetzung von privaten Spielplatzflächen</p>
	<p>Derzeit ist unklar, ob eine Kindergarteneinrichtung im Baugebiet MK 1.3 etabliert wird. Es wird eine weitgehend geschlossene Innenhofsituation entstehen, um die sich eine große Anzahl von Gebäuden mit Wohnnutzung in den Ober- und teilweise auch Erdgeschossen gruppiert. Aufgrund der Größe der für eine Außenspielfläche des Kindergartens benötigten Freifläche verbleibt nur noch ein geringer frei zugänglicher Außenbereich für die Bewohner der Anlage.</p> <p>Als Standort für einen Kindergarten kommen auch die Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2, und hier insbesondere die Erdgeschosse der Neubauten an der Römerstraße in Betracht. Die Innenhöfe sind gegenüber dem MK 1.3 etwa doppelt so groß und es sind weniger Wohnungen im Umfeld. Diese Option soll planungsrechtlich offengehalten werden, wozu die Baufenster bei der Neubebauung im EG hofseitig entsprechend zu vergrößern sind.</p> <p>Grundsätzlich ist auf eine verbindliche Festsetzung einer Kindergarteneinrichtung zu verzichten bzw. müssen Standortalternativen möglich sein.</p>	<p>Grundsätzlich sind Kindergärten überall im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Aber es müssen auch die baulichen Voraussetzungen dafür geben sein. Aus diesem Grund wurde der Erdgeschossbereich des WA 1.2 von 9 auf 14 m verbreitet, damit die Einrichtung eines Kindergartens möglich ist.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde gefolgt.</b></p>	<p><b>Infrastruktur</b> – keine Verortung von Kindergarteneinrichtungen</p>

	<p>In allen Baugebieten sind auf privaten Grundstücken Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Sofern die Lage der mit Gehrechten belasteten Trassen verbindlich und maßhaltig ist, wird dieser Festsetzung widersprochen.</p> <p>Die Gehrechte führen in nahezu allen Baugebieten in sehr geringem Abstand, teilweise unmittelbar oder mit Abständen von 2 m an Gebäuden und geplanten Terrassen angrenzender Wohnungen vorbei. Durch den geringen Abstand zwischen den Flächen mit Gehrechten und den Baufenstern wird die Anlage von Terrassen und gegebenenfalls Balkonen eingeschränkt und die Aufenthaltsqualität der privaten Außenwohnbereiche erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Der konkrete Ausübungsbereich der mit Gehrechten belasteten Flächen muss deshalb flexibel sein und dem Bauherrn im Rahmen der Außenanlagenplanung überlassen bleiben.</p>	<p>Die Gehrechte wurden beibehalten, die Lage der Gehrechte wurde angepasst.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde gefolgt.</b></p>	<p><b>Verkehr</b> – keine Festlegung von Gehrechten über Privatflächen</p>
	<p>Auf der Ostseite der Römerstraße sind sechs Flächen mit besonderem Nutzungszweck an den Gebäudeecken festgesetzt, an denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Es sollte möglich sein, diese Flächen in jedem Baugebiet an hierfür geeigneten Standorten zu konzentrieren und die hierbei entfallenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.</p>	<p>Eine Konzentration von gewerblichen Nutzungen ist an der Rheinstraße in den Erdgeschossbereichen vorgesehen. An der Römerstraße sollen eher an den Ecken verteilt Nutzungen, d.h. punktuell, dafür aber über die gesamte Länge der Römerstraße gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Daher ist eine weitere Konzentration an der Römerstraße ausgeschlossen und nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.</b></p>	<p><b>Nutzung</b> – keine konkrete Festsetzung von gewerblich zu nutzenden Flächen östlich der Römerstraße</p>
	<p>Im MK 1.1 muss es möglich sein, dass oberhalb des Erdgeschosses auch nur Wohnungen zulässig sind. Eine Einschränkung auf Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ist zu starr und wird abgelehnt.</p>	<p>Die Festsetzung wurde dahingehend angepasst, dass ausnahmsweise Wohnen zulässig ist. Der Schwerpunkt liegt aber nach wie vor auf Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde gefolgt.</b></p>	<p><b>Nutzung</b> – im Nahversorgungsblock muss oberhalb EG auch nur Wohnen möglich sein</p>
	<p>Das Maß der lichten Höhe von mindestens 3,5 m der Erdgeschoße im WA 1 und WA2 ist nur für die mit einem besonderen Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen nachvollziehbar, auf denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist.</p>	<p>Die Erdgeschoßhöhe von 3,5 m ist auf die mit besonderem Nutzungszweck bezogene Fläche festgesetzt werden, aber die Geschossdecke zum 1.OG sollte durchgehend sein. Der Erdgeschossboden</p>	<p><b>Nutzung / Architektur</b> – keine konkrete Festsetzung von Gebäudehöhen außerhalb der</p>

<p>Außerhalb dieser gekennzeichneten Flächen wird im Erdgeschoss eine Wohnnutzung erfolgen. Zumindest entlang der Römerstraße ist eine Ausbildung der Wohnzone als Hochparterre in Erwägung zu ziehen, um dem Bedürfnis der Bewohner nach Sicherheit und Privatsphäre gerecht zu werden. Bei einer Wohnnutzung ist eine lichte Höhe von 3,5 m unüblich und führt zu einer erhöhten Kostenbelastung für den Bauherrn, welche gerade im geförderten Mietwohnungsbau wirtschaftlich nicht tragbar ist. Auf die Vorgabe einer lichten Höhe für die nicht mit einem besonderen Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen ist zu verzichten.</p>	<p><b>Eine Klarstellung ist in den Festsetzungen erfolgt.</b></p>	<p>gewerblich zu nutzenden Flächen entlang der Römerstraße</p>
<p>Die Festsetzung zur Mindesthöhe der Bodensubstratschicht von 1,0 m auf Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche ist auf 0,8 m zu reduzieren. Eine Überdeckung von 1,0 m führt zu deutlichen Mehrkosten bei den Rohbauarbeiten und Brandschutzanforderungen bei der Ausführung von Tiefgaragen. Verwiesen wird hierzu auf eine fachliche Einschätzung der AWD Ingenieurgesellschaft (Köln) vom 19.8.2015.</p>	<p>Grundsätzlich ist eine Mindesthöhe der Bodensubstratschicht mit 0,8 m vorgesehen, im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m herzustellen. Die Festlegung wurde mit dem entsprechenden Fachamt abgestimmt.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.</b></p>	<p><b>Allgemein</b> – Substratschicht über Tiefgaragen von 1,0m auf 0,8m</p>
<p>Das Heidelberger Bündnis für Wohnen hat sich vertraglich gegenüber der Stadt Heidelberg zur Umsetzung der Ziele des wohnungspolitischen Konzepts verpflichtet. Die Absicherung der mit dem wohnungspolitischen Konzept verfolgten Ziele ist darin umfassend geregelt. Über die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts mit der Verteilung der Wohnraumangebote der einzelnen Marktsegmente in den einzelnen Teilbereichen entscheidet nach wohnungswirtschaftlichen Kriterien alleinig das Heidelberger Bündnis für Wohnen. Die bisherigen Überlegungen zur Verteilung der Wohnmodelle hatten empfehlenden Charakter. Eine Verortung von Wohnungsmarktsegmenten im Bebauungsplan wird abgelehnt, weil eine starre Festsetzung eine notwendige Reaktion/Anpassung auf geänderte Markt-/Nachfrageerfordernisse unmöglich macht oder zumindest erschwert.</p>	<p>Die Festsetzung wurde herausgenommen, allerdings wurde ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung erläutert.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.</b></p>	<p><b>Nutzung</b> – keine konkrete „Verortung“ des wohnungspolitischen Konzeptes</p>

	<p>Die Darstellung der Flächen M2 und M3, zu denen textliche Festsetzungen zur Grundrissorientierung getroffen wurden, sind im Planentwurf nicht vorhanden.</p>	<p>Die entsprechende Festsetzung wurde in der Planzeichnung vorgenommen.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde gefolgt.</b></p>	<p><b>Allgemein</b> – fehlende Darstellung einer Festsetzung</p>
	<p>Die Einschränkung des Rodungszeitpunktes wird abgelehnt, da dadurch die gesetzlichen Möglichkeiten für entsprechende Ausnahmeregelungen ausgeschlossen werden. Es besteht über die einschlägigen Gesetze und Bestimmungen kein hinausgehender Regelungsbedarf.</p>	<p>Die Festsetzung wurde herausgenommen, da sie analog den gesetzlichen Regelungen entsprach, so dass keine Festsetzung erforderlich war.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde gefolgt.</b></p>	<p><b>Allgemein</b> – Rodungszeitpunkt nicht festsetzen</p>
	<p>Die Festsetzung zur Pflanzqualität von Laubbäumen wird abgelehnt, da die geforderten Qualitäten zu deutlich höheren Kosten führen. Statt einem Baumdurchmesser in 1 m Höhe von 20-25 cm werden 16-18 cm vorgeschlagen.</p>	<p>Bei der Angabe handelt es sich nicht um den Baumdurchmesser, sondern um den Stammumfang.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.</b></p>	<p><b>Allgemein</b> – Neupflanzungen, Baumdurchmesser, von 20-25 cm auf 16-18 cm reduzieren</p>
	<p>Die Lage des Ein- und Ausfahrtbereichs auf der Nordseite des MK 1.1 ist zu vergrößern.</p>	<p>Die Breite des Ein- und Ausfahrtsbereiches wurde entsprechend angepasst.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde gefolgt.</b></p>	<p><b>Verkehr</b> – Ein-/Ausfahrtsbereich vergrößern</p>
	<p>Es ist ein Ausfahrtbereich an der Kirschgartenstraße festzusetzen. Auf der Nordseite des Baukörpers im Baugebiet MK 1.1 sind derzeit nebeneinanderliegend sowohl eine Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage als auch zu den oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Es sollen in den Baukörper integriert circa 30 oberirdische Kundenparkplätze entstehen. Kunden wären bei einer Belegung der Parkplätze gezwungen, innerhalb des Parkbereichs zu wenden, der aufgrund des Lebensmittelmarktes durch Einkaufswagen verstellt wird. Hierbei kommt es zu Wartevorgängen. Diese Situation kann dadurch ein Einbahnstraßensystem mit einer Ausfahrt auf der Ostseite zur Kirschgartenstraße deutlich verbessert werden. Ein Einbiegen in die Kirschgartenstraße ist verkehrstechnisch umsetzbar und stellt für die Anwohner der Kirschgartenstraße keine größere Belastung dar, als sie ansonsten für die Bewohner der neuen Wohngebäude nördlich der geplanten Erschließungsstraße entstehen würde.</p>	<p>Es ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich im nördlichen Teil des Nahversorgers festgesetzt, um die Anlieferung und den Verkehr dort ein- und ausfahren zu lassen. Eine Ausfahrt an der Kirschgartenstraße wird nicht als erforderlich angesehen.</p> <p><b>Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.</b></p>	<p><b>Verkehr</b> – zusätzliche Ausfahrt der oberirdischer im Gebäude integrierter Stellplatzanlage zur Kirschgartenstraße</p>

	<p>Ein Parkplatzmanagement mittels optischer Anzeige des Belegungsstands der Parkplätze stellt keine befriedigende Lösung dar, da Kunden mit ihrem Fahrzeug vor der Zufahrt halten und auf einen freien Platz warten werden. Hierdurch können andere Fahrzeuge, die die unmittelbar angrenzenden Tiefgaragenein-/Ausfahrt benutzen, im Verkehrsfluss behindert werden.</p>		
	<p>Der Planentwurf sieht auf der Nordseite des Baugebiets MK 1.1 eine stark gestufte Höhenentwicklung mit unterschiedlichen Geschossigkeiten vor. Es ist keine durchgehende interne Horizontalerschließung zwischen den Baukörpern möglich. Für die vorgesehene Nutzung der oberen Geschosse durch Sonderwohnformen (geriatrischen Wohnen und/oder Pflegeeinrichtungen) ist eine weitgehend durchgehende Horizontalerschließung funktional notwendig. Vorgeschlagen wird, den mittleren viergeschossigen Baukörper auf der Nordseite auf drei Geschosse zu reduzieren und den östlich daran angrenzenden eingeschossigen Bauteil auf drei Geschosse zu erhöhen. Dies ermöglicht die funktional erforderliche durchgehende Horizontalerschließung dieses Gebäudeabschnitts.</p>	<p>Die zulässige Bebauung im Bereich des Nahversorgers hat sich aufgrund der Bürgerschaft dahingehend verändert, dass an der Kirschgartenstraße die Baulinie um 2 Meter nach Osten verschoben und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 Geschosse reduziert wurde, so dass der Abstand zu den Bestandsgebäuden größer und die Gebäudehöhe reduziert wurde. Um die Bauflächen insgesamt zu kompensieren, wurde an der nördlichen Kante die Bebauung auf 3 Geschosse erhöht und punktuell 4 Geschosse vorgesehen, so dass eine durchgehende Horizontalerschließung über 3 Geschosse möglich ist. <b>Dem Hinweis wurde gefolgt.</b></p>	<p><b>Bebauungsdichte</b> – Im MK 1.1 Nordseite, Geschosse neu verteilen durch Angleichen</p>
<p>38.0</p>	<p>Bürger, Schreiben vom 17.09.2015</p>		
	<p>In der Begründung des Bebauungsplans soll ausgeführt werden, dass die Fassaden längs der Römerstraße von Baufeld zu Baufeld so variieren, dass ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild insgesamt entsteht.</p>	<p>Der Entwurf sieht sowohl Vor- und Rücksprünge als auch unterschiedliche Gebäudehöhen entlang der Römerstraße in ausreichendem Maße vor. <b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	<p><b>Architektur</b></p>
	<p>Im Plangebiet soll an einer gut erreichbaren Stelle (zum Beispiel vor der Chappel) auf Infotafeln das wohnungspolitische Konzept, der Zeitplan für die Umsetzung des Bebauungspläne Mark-Twain-Village Süd und Nord und deren wesentliche Inhalte erläutert werden</p>	<p>Die Ausweisung von Infotafeln ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p>	<p><b>Allgemein</b> - Informationsaustausch</p>
	<p>Es soll geprüft werden, ob die 4 Punkthäuser an der Westseite der geschlossenen "Us" (" Stadtzimmer") westlich der Römerstraße statt 4 besser 5 Stockwerke bekommen, da dadurch der Wegfall von Wohnungen wegen der Bäume teilweise ausgeglichen werden kann und die</p>	<p>Aus städtebaulichen Gründen soll nur der Bereich an der Rheinstraße punktuell eine 5-geschossige Bebauung erhalten soll, um die „Rheinterrassen“ als Stadtteilmitte städtebaulich zu betonen. Aus Lärmschutzgründen ist eine höhere Bebauung an der Westseite nicht empfehlenswert.</p>	<p><b>Dichte</b> – 4 statt 5 Geschosse entlang der westlichen Römerstraße</p>

	Querfinanzierung des preiswerten Wohnraums erleichtert wird.	<b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>	
	Im Plangebiet sollen geeignete Räume für ein Stadtteilmanagement für gesamte MTV bzw. der Südstadt vorgesehen werden.	Die Ausweisung von Räumen für ein Stadtteilmanagement ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Nutzung ist grundsätzlich überall im Plangebiet zulässig. Die Chapel ist mit einer öffentlichen und primär stadtteilbezogenen Nutzung festgesetzt.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>	<b>Allgemein</b> - Stadtteilmanagement

### 9.2.2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 21. Juli 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen:

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
1.0	VRN, Mail vom 28.07.2015 Es bestehen keine Bedenken.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
2.0	Netze BW GmbH, Mail vom 28.07.2015 keine Zuständigkeit, keine Netze im Plangebiet	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
3.0	terranets bw GmbH, Mail vom 28.07.2015 keine Zuständigkeit, keine Netze im Plangebiet	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
4.0	Unitymedia NRW GmbH, Mail vom 29.07.2015 keine Bedenken	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
5.0	Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 29.07.2015 Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die im Vorentwurf angeführten Punkte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planungsrechtlich Umsetzung der Konzeption</li> <li>• 7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse</li> <li>• Immissionen / Lärm beachtet werden.</li> </ul>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
6.0	Eisenbahn Bundesamt, Schreiben vom 28.07.2015 Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Die DB Immobilien ist zu beteiligen (siehe 20.0).	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
7.0	Amprion GmbH, Mail vom 04.08.2015	
	Im Plangebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH, es liegen keine Planungen zu dem Bereich vor.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
8.0	Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2, Schreiben 05.08.2015	
	<p>In den Kerngebieten „MK 1.2“ und „MK 1.3“ ist Einzelhandel weder nach den Sortimenten noch nach dem Verkaufsflächenumfang beschränkt. Damit wären dort großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einem Umfang zulässig, die in Widerspruch zu den raumordnerischen Regelungen für Einzelhandelsgroßprojekte stehen würden. Es handelt sich insbesondere um das Integrationsgebot; aber auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Es wird gebeten, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den vorgenannten Baugebieten auf ein raumordnungskonformes Maß zu beschränken.</p>	<i>Eine entsprechende Textliche Festsetzung wird aufgenommen.</i>
9.0	Gascade GmbH, Mail vom 06.08.2015	
	Leitungen der Gascade GmbH, WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sind nicht betroffen.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
10.0	Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 05.08.2015	
	Der Verband schließt sich der Stellungnahme des Höheren Raumordnungsbehörde vom 05.08.2015 an (siehe 8.0).	<i>Eine entsprechende Textliche Festsetzung wird aufgenommen.</i>
11.0	Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 4, Schreiben 03.08.2015	
	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
12.0	Kurpfälzisches Museum, Mail vom 12.08.2015	
	<p>Im Plangebiet liegt die römische Fernstraße (im Plan: Römerstraße farblich entsprechend markiert), die als eingetragenes Kulturdenkmal 1, Südstadt nach § 2 DschG unter Schutz steht. Sämtlich in den Boden eingreifende Maßnahmen dürfen nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.</p> <p>Für das übrige Plangebiet gilt die allgemeine Meldepflicht bei der Entdeckung bislang unbekannter archäologischer Denkmale.</p>	<i>Nachrichtliche Übernahme wird aufgenommen.</i>
13.0	IHK Rhein-Neckar, Mail vom 20.08.2015	
	Die IHK begrüßt, dass entlang der Römerstraße und der Rheinstraße in den Erdgeschosszonen gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</i>



Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>In Bezug auf die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung (Vollsortimenter) wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung einzuhalten sind. Zudem muss sichergestellt sein, dass keine negativen städtebaulichen Entwicklungen eintreten.</p>	<p><i>Die Vorgaben des Regionalplans treffen auf den geplanten Nahversorgungsschwerpunkt in der Südstadt zu, der durch seine wohnortnahe Lage zum einen die Versorgung der zukünftigen Bewohner auf Mark-Twain-Village sichern soll, aber auch die Nahversorgung für die Südstadt insgesamt deutlich verbessern soll.</i></p> <p><i>Aufgrund der innerstädtischen Lage der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung ist das Integrationsgebot eingehalten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungslagen sind nicht zu erwarten. In der Südstadt gibt es überhaupt kein Nachversorgungsangebot und das Nahversorgungszentrum Rohrbach-Sickingenstraße ist rund einen Kilometer entfernt.</i></p>
	<p>Die Römerstraße ist mit über 24.000 Fahrzeugen am Tag eine äußerst wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse in Heidelberg. Die Wirtschaft als auch die zahlreichen Berufspendler sind auf ein leistungsfähiges Verkehrsnetz angewiesen. Durch die zivile Nachnutzung der Markt-Twain-Village und Campbell-Barracks wird sich das Verkehrsaufkommen in der Zukunft noch erhöhen. Die Römerstraße muss zwingend als gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben.</p>	<p><i>Die PTV Group hat das Verkehrsaufkommen 2014 untersucht und kam zu dem Ergebnis, dass das im Gegensatz zu heute (24.000 – 27.000 Kfz/ Werktag je nach Abschnitt) zukünftig geringfügige Steigerungen (27.000-28.000 Kfz) zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Durch die Nachnutzung der Konversionsgebiete kommt es nicht zu höheren Belastungen als seinerzeit durch die militärische Nutzung induziert.</i></p> <p><i>Die Römerstraße ist mit 2 durchgehenden Fahrstreifen je Richtung leistungsfähig und kann diese Verkehrsmengen abwickeln.</i></p>
14.0	<p>Polizeipräsidium Mannheim, Mail vom 24.08.2015</p>	
	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Sachbereichs Verkehr keine Bedenken.</p> <p>Bezüglich der Ausbauplanung der Römerstraße wird die Variante mit einer Trennung des Radweges mittels Grünstreifen von der Römerstraße bevorzugt.</p> <p>Bei der Fahrradtrasse wird die Variante 1 bevorzugt.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Dem Hinweis wurde nicht gefolgt (Variante 2).</i></p>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>Der Sachbereich Prävention bietet im Rahmen der Kampagne "Städtebau und Kriminalprävention" seine Unterstützung an und steht für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.</p> <p>Es wird auf verschiedene Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau zu Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen in Zusammenhang mit den energetischen Programmen und zum altersgerechten Umbau verwiesen. Diesbezüglich besteht bereits ein Austausch mit dem Bündnis für Konversion mit dem Ziel, für die Neubauten und die zu ertüchtigenden Gebäude im Bestand einen wirksamen Grundschutz zur Verhinderung von Wohnungseinbruch zu installieren.</p> <p>Verwiesen wird ferner auf die Checkliste des Arbeitskreises "Stadtplanung und Kriminalprävention".</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
15.0	<p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 20.08.2015</p>	
	<p>Im Bereich der „Chapel“ (Fläche für Gemeinbedarf) stimmt der Bebauungsplanentwurf nicht mit der Darstellung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB überein. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sieht hier „Grünfläche“ vor.</p> <p>Der Nachbarschaftsverband wird den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung für die Verfahrensschritte nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB entsprechend dem Bebauungsplanentwurf fortschreiben.</p> <p>Es wird um rechtzeitige Abstimmung der notwendigen Verfahrensschritte zu §§ 3(2) und 4(2) BauGB der parallel zum Bebauungsplan stattfindenden Flächennutzungsplanänderung gebeten.</p>	<p><i>Da der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem FNP entwickelt werden soll (§ 8 Absatz 2 BauGB), und die Fläche derzeit als Sondergebiet für militärische Einrichtungen dargestellt ist, muss der FNP durch den Nachbarschaftsverband geändert werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19. November 2014 bis 19. Dezember 2014 durchgeführt. Ab der Offenlage erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für den Bereich, entsprechend der zukünftigen Nutzung, Gemeinbedarf darzustellen.</i></p> <p><i>Eine Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband ist erfolgt. Die zukünftige Nutzung der Chapel sieht zum derzeitigen Planungsstand Gemeinbedarfsfläche vor.</i></p>
16.0	<p>AZV Heidelberg, Mail vom 20.08.2015</p>	
	<p>Im Bereich Römerstraße (ab Rheinstraße) Richtung Norden bis Feuerbachstraße und Feuerbachstraße Richtung Westen bis Bahnlinie muss mittelfristig der Hauptsammelkanal West 6. BA (mindestens DN 1500) realisiert werden.</p> <p>Ein Zuführungskanal (DN 1200) zum Hauptsammelkanal muss ab der Rohrbacher Straße über Rheinstraße, Turnerstraße und Veith - Stoßstraße ebenfalls mittelfristig gebaut werden. Dazu muss in Verlängerung der Veith - Stoßstraße eine Trasse zur Römerstraße freigehalten werden.</p>	<p><i>In Abstimmung mit dem AZV kann dieser zukünftig öffentlichen Straße nördlich des Nahversorgers geführt werden.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</i></p>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
17.0	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Mail vom 27.08.2015	
	<p>Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heidelberg. Momentan läuft das Entwidmungsverfahren für den Flugplatz zur Aufhebung des Bauschutzbereiches. Der Flugplatz ist für eine zivile Nutzung nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Der geplanten Maßnahme wird bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30 m über Grund zugestimmt.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
18.0	Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.08.2015	
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die gesichert bzw. verlegt werden müssen. Nach dem Planentwurf liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Aufrechterhaltung der örtlichen, regionalen und überregionalen Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin benötigt werden.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb zur Sicherung der im Plan markierten Telekommunikationsanlagen der Telekom, die betroffenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB festzusetzen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, im Grundbuch zu veranlassen.</p>	<p><i>Die Lage der Telekommunikationsleitungen wurde überprüft. Die Leitungen verlaufen in der Feuerbach, der Elsa-Brändström-, der Römer-, der Mark-Twain- und der Rheinstraße. Nach Planabgleich liegen alle Leitungen in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Die Hausanschlüsse können sich durch die Neubebauung ändern. Die genaue Lage muss im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt werden.</i></p>
	<p>Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Um rechtzeitig vor Straßenbaumaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, wird gebeten, sich so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, sich in Verbindung zu setzen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Im Baugebiet werden Wohnwege nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wird gebeten, in den Wohnwegen Flächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche festzusetzen. Da diese Kennzeichnung alleine das Recht zur Verlegung und Unterhaltung nicht begründet, muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.</p>	<p><i>Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen.</i></p>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	In der Römer-, Rhein-, Elsa-Brändström- und Mark-Twain-Straße befinden sich umfangreiche Telekommunikationsanlagen mit Lichtwellenleiter. In der Römerstraße befinden sich zudem die 3 Kabelschächte. Außerdem befinden sich 3 Kabelverzweiger im Planbereich. Diese Anlagen sind nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu verlegen. Es wird gebeten, die Planung so auf diese Anlagen abzustimmen, dass eine Verlegung möglichst vermieden wird.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.</i>
	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.</i>
	Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom – insbesondere in der Römer- Rhein- Elsa-Brändström- und Mark-Twain-Straße – wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.</i>
	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
19.0	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Mail vom 27.08.2015	
19.1	Es wird darauf hingewiesen, dass geplant ist, das Gebiet als Fernwärmesetzungsgebiet zu beschließen.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
19.2	Das schalltechnische Gutachten und auch das Schallschutzkonzept befinden sich derzeit noch in der Erarbeitung. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens kann von erst nach Vorlage des ergänzten Gutachtens erfolgen.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wurde dem Amt vorgelegt.</i>
19.3	Der Umweltbericht ist an sechs Punkten redaktionell zu ändern bzw. zu ergänzen.	<i>Der Umweltbericht wurde entsprechend den Hinweisen redaktionell geändert.</i>
19.4	Die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten Dr. Karl Friedrich Raqué ist zu beachten (siehe 19.5 ff)	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
19.5	Der städtebaulichen Konzeptplanung wird zugestimmt. Er lässt innerstädtisch ein strukturiertes "grünes" Wohnquartier entstehen, das durch mosaikartig auftretende und miteinander vernetzte Habitatstrukturen aus Sicht des Natur- und Artenschutzes zu einer ökologischen und durch die umfangreiche Vegetation auch zu einer positiven klimatischen Aufwertung beiträgt. Vorausgesetzt ist, dass die in den Gutachten genannten Ziele und Vorschläge umgesetzt werden.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
19.6	Die nachgewiesenen streng und besonders geschützten Arten sowie der vorhandene Baumbestand sind so weit wie möglich zu erhalten und abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die an den Gebäuden vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten sind zu erhalten und bei Sanierungen zu ersetzen. Hier von betroffen sind in erster Linie Fledermausarten und Mauersegler sowie evtl. Mehlschwalben, die bisher jedoch noch nicht als Brutvögel an den vorhandenen Gebäuden auftraten. Befürwortet wird, in die Mauern von entstehenden Neubauten Fledermaussteine einzubauen. Den Mauerseglern und weiteren auf dem Gelände nachgewiesenen Höhlen- und Halbhöhlenbrütern kann durch Einbau von Niststeinen geholfen werden.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
19.7	Vorgeschlagen wird die Anlage eines stehenden Gewässers mit entsprechender Ufer- und Unterwasservegetation sowie einer Schwimmbereichzone als Sekundärlebensraum für limnische Organismen und Nahrungsbiotop für eine Vielzahl weiterer faunistischer Arten. Geeignete Fläche scheint hierfür der ehemalige Sportplatz zu sein.	<i>Der vorgeschlagene Standort des ehemaligen Sportplatzes kommt als Fläche für ein stehendes Gewässer nicht in Frage, da auch der Sportplatz erhalten bleiben soll bzw. als Spielplatz umgestaltet wird und somit nicht zur Verfügung steht.</i>  <i>Der Hinweis wird nicht gefolgt.</i>
19.8	Es wird darauf hingewiesen, den vorhandenen Baumbestand zur Anbringung von Nistkästen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten und Fledermauskästen zu nutzen, um auch hierdurch zu einer Erhöhung der Biodiversität beizutragen.	<i>Der Hinweis wurde aufgenommen.</i>
20.0	DB Immobilien, Mail vom 31.08.2015	
	Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Für die Errichtung von Schutzmaßnahmen können keine Ansprüche gegenüber der DB AG geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegenüber der DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ...	Umgang mit der Stellungnahme
	<p>Kommunen sind verpflichtet, bei der Planung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen. Dies wurde hier durch die Planung einer Schallschutzwand und passivem Schallschutz getan. Ob dies gegen den Schienenverkehrslärm ausreicht, kann die DB AG nicht beurteilen. Die Lärmschutzwand ist, anders als im Bebauungsplan dargestellt, auf dem Grundstück der Stadt zu erstellen, so dass sie ohne Beeinflussung der Bahn errichtet und instandgehalten werden kann.</p>	<p><i>Im Rahmen eines Lärmgutachtens wird ein Lärmkonzept erstellt, dass ausreichenden Lärmschutz für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Lärmschutzwand wird auf städtischen Grund errichtet werden.</i></p> <p><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Es ist grundsätzlich eine Auflage zur Einfriedung im Sinne der Sicherheit zu den Bahnanlagen zu errichten. Dies resultiert aus den angezeigten künftigen Nutzungen mit Sport- und Spielanlagen. Dabei sind die Einfriedungen bei Notwendigkeit so auszubilden, dass sie als Absturzsicherung und zum Abhalten von beispielsweise Bällen dienen. Bezüglich der Aufstellung gelten die gleichen Bedingungen wie für die Lärmschutzwand. Es ist ebenfalls zu prüfen, ob für dort abgestellte Fahrzeuge/ Pkw, Absturzsicherungen aus dem Bahnregelwerk erforderlich sind. Dafür muss ein entsprechender Nachweis erbracht werden.</p>	<p><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.</i></p>
	<p>An Bahnstrecken mit Zuggeschwindigkeiten bis 160 km/h sind nach der DB-Richtlinie für Baum- und Strauchpflanzungen Mindestabstände einzuhalten. Es können nur bestimmte Baumarten gepflanzt werden. Laut Luftbild werden die an der benachbarten Bahnstrecke befindlichen Signale durch Baumpflanzungen nicht betroffen.</p>	<p><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.</i></p>
	<p>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Leuchtwerbung, Beleuchtung von Parkplätzen) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer sowie Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern ausgeschlossen sind.</p>	<p><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.</i></p>
	<p>Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass sich im öffentlichen Bereich der zur Bahn parallel verlaufenden Straße ein erdverlegtes Streckenfernmeldekanal (F 4000) der DB Netz AG befindet. Dieses Kabel darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zur Wartung und Instandhaltung freigehalten werden.</p>	<p><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.</i></p>

21.0	Landschafts- und Forstamt, Mail vom 28.08.2015	
	<p>Der Vorentwurf zum Bebauungsplan sieht für das Dreieck nördlich der Mark-Twain-Straße und westlich der Elsa-Brändström-Straße drei Varianten vor. Um das Wege- und damit auch das Naherholungsangebot zu verbessern, sollten die Varianten 2 oder 3 weiter verfolgt werden. Das mit Bäumen überstellte Stellplatzareal der Schule hat das Potential optisch im Zusammenhang mit einem Spazierweg als Kulisse genutzt zu werden. Eine Baumreihe zwischen Weg und Schulareal wäre hier wünschenswert.</p>	<p><i>Der Fahrradverkehr wird zukünftig von der Brechtelstraße kommend über die Sickingenstraße auf das Entwicklungsband und in Verlängerung über die Zengerstraße geführt. In Höhe der High-School nimmt die Fahrradtrasse den vorhandenen der Verlauf des Fahrradwegs zwischen der High-School und den Bahngleisen auf und bindet an die Feuerbachstraße in Richtung Innenstadt an (Vorentwurf Variante 2). Auf dem letzten Abschnitt Richtung Feuerbachstraße wird der Fahrradweg von einer Kombination einer Lärmschutzwand am nordwestlichen Rand und einer Lärmschutzlandschaft am östlichen Rand begleitet werden (Variante 1 und 3).</i></p>
	<p>Ohne eine Einwohnerprognose fehlt die Grundlage für die Ermittlung des genauen Flächenbedarfs für öffentliche Kinderspielplätze. Eine genaue Bedarfsermittlung kann daher nicht erfolgen.</p>	<p><i>Die Einwohnerprognose wurde zwischenzeitlich vom zuständigen Fachamt erstellt.</i></p>
	<p>Eine grundsätzliche Verbesserung der Spielflächenbilanz im Geltungsbe- reich des Bebauungsplan-Vorentwurfs hat sich durch die Erweiterung des Planungsgebietes um die Flächen der ehemaligen Mark-Twain-Schule er- geben. Hier kann im Bereich der vorgesehenen Lärmschutzmodellierung entlang der Bahntrasse ein Spielareal entstehen, das zumindest für die westlich der Römerstraße lebenden Kinder und Jugendlichen ein Angebot darstellen</p>	<p><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Die Radien der Einzugsbereiche der Spielflächen für Kinder bis zu 12 Jah- ren dürfen nicht größer als 300 m, für Jugendliche nicht größer als 750 m sein. Für die zu erwartenden Kinder und Jugendlichen östlich der Römer- straße müssen daher Spielflächen in den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grünflächen nachweisen. Diese Spielflächen müssen jetzt unmittelbar in dem sich z.Zt. ebenfalls in Bearbeitung befindlichen Bebau- ungsplan „Mark-Twain-Village - östlich der Römerstraße, 1. Teil“ in der dor- tigen großen Freifläche südlich der Chapel verbindlich festgesetzt werden. Aus o.g. Gründen können keine Angaben zur Größe gemacht werden. Nach einer überschlägigen Berechnung gemäß bekannter Annahmen be- züglich der prognostizierten Wohnungszahlen sollten es aber mind. 3.000 m<sup>2</sup> Bruttofläche sein.</p>	<p><i>In dem ebenfalls in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan „Mark- Twain-Village - östlich der Römerstraße, 1. Teil“ werden in der dortigen großen Freifläche südlich der Chapel Spielplatzflächen verbindlich fest- gesetzt.</i></p>

<p>Entlang der Elsa-Brändström-Straße sind drei kleine quadratische Freiflächen mit dem Planzeichen „Kinderspielplatz“ vorgesehen. Aufgrund der Lage unmittelbar neben Verkehrswegen wird auf das vorhandene Gefahrenpotential hingewiesen. Die Einzäunung dieser Fläche wäre obligatorisch. Fraglich ist, ob ein Investor in eine Anlage investiert, die quasi außerhalb seiner Verfügungsgewalt im sogenannten halböffentlichen Raum liegt. Zu beachten ist, dass durch die Lage im halböffentlichen Raum der spätere Eigentümer für die Verkehrssicherheit des Kinderspielplatzes juristisch verantwortlich ist. Der „Spielwert“ und die Aufenthaltsqualität solcher Flächen ist gering, der finanzielle Aufwand sowohl bei der Herstellung als auch später bei der Unterhaltung dagegen groß. Die dargestellte Ausweisung sollte überdacht werden.</p>	<p><i>Die Festsetzung wurde herausgenommen. Die Fläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche entsprechend gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Stellplätzen ist dort nicht zulässig, sondern nur in den dafür ausgewiesenen Flächen.</i></p>
<p>Nördlich der Julius-Springer-Schule zeigt der B-Plan-Entwurf eine Fläche für den Gemeinbedarf, versehen mit dem Planzeichen Sportanlage. In der Begründung des B-Plan-Entwurfs sind keine weiteren Erläuterungen zum Nutzungskonzept des Sportplatzes vorhanden. Bei einem der früheren Abstimmungstermin wurde ausgeführt, dass ein der Allgemeinheit frei zur Verfügung stehendes Trainingsgelände gedacht sei und der Sportplatz in den Verantwortungsbereich des Sportamtes falle. Derartige genutzte Sportflächen gibt es nach Kenntnis des Landschafts- und Forstamtes im Heidelberger Stadtgebiet nicht. Trainings- und Wettkampfanlagen des Sportamtes werden nur vereinsgebunden genutzt und stehen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Sie sind mit Zaunanlagen gesichert und außerhalb der Trainingszeiten abgeschlossen.</p> <p>Sollte es sich hier tatsächlich um eine öffentliche Anlage handeln, hat sie eher den Charakter einer öffentlichen Grünanlage und wird später unterhaltungstechnisch beim Landschafts- und Forstamt anzusiedeln sein. Dann sollte gleich eine Ausweisung als öffentliche Grünanlage in Betracht gezogen und damit auch die Einbeziehung der Fläche in die nördlich angrenzende Spiellandschaft beschlossen werden.</p> <p>Sollte es sich bei der Sportanlage aber um ein vereinsgebundenes Trainingsfeld handeln, werden Bedenken angemeldet. Wie oben beschrieben, wird für das Plangebiet MTV-Nord ein Defizit an öffentlichen Kinderspielflächen erwartet. Statt eines vereinsgebundenen Sportplatzes sollte hier eine der Allgemeinheit zugängliche Grünanlage zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p><i>Die Festsetzung wurde geändert, verbleibende Sportplatzfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Auch mit dieser Festsetzung ist grundsätzlich ein der Allgemeinheit frei zur Verfügung stehendes Trainingsgelände möglich.</i></p>
<p>Es wird die Frage gestellt, warum der Baum 174 in der Feuerbachstraße als zu fällen markiert ist, obwohl er als gesund klassifiziert ist.</p>	<p><i>Der Baum wurde als zu erhalten festgesetzt.</i></p>



	Es wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung von Neupflanzungen von Bäumen auf Tiefgaragendächern (Baufeld MK 1.1) eine mindestens 1,50 m starke Überdeckung voraussetzt und damit eine entsprechende Statik der Tiefgarage notwendig ist.	<i>Nach Rücksprache mit dem Fachamt und den Investoren wurde vereinbart, dass eine Mindestüberdeckung von 0,8 m und im Bereich der Baumpflanzungen eine Mindestüberdeckung vom 1,0 m vorzusehen ist. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.</i>
	Das Kapitel „6.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption“ der Begründung zum Vorentwurf sollte grundsätzlich überarbeitet werden. Gegenwärtig mischen sich hier euphemistische Planungsbeschreibungen mit planerischen Zielvorstellungen, die ein stark idealisiertes Bild zeichnen, das mit der Planung nur wenig zu tun hat	<i>Das Kapitel 6.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption wurde überarbeitet.</i>
	Bei der Erstellung der Baumartenlisten für die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. für die Anlage zum Umweltbericht ist das Landschafts- und Forstamt zu beteiligen.	<i>Ist erfolgt und eine entsprechende Pflanzliste in den Festsetzungen aufgenommen.</i>
22.0	Staatliches Hochbauamt Heidelberg, Schreiben vom 24.08.2015	
	Im Plangebiet sind keine Planungen und Maßnahmen beabsichtigt. Die wahrzunehmenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
23.0	Landesnaturschutzverband BW, Schreiben vom 27.08.2015	
	In der Begründung und im Umweltbericht wird für die Neupflanzung von Bäumen auf die Artenliste im Anhang verwiesen. Dieser Anhang fehlt in den beiden Dokumenten. Da der Anhang wahrscheinlich im weiteren Verfahren nachgeliefert wird, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Artenliste standortgerechte heimische Gehölze beinhalten soll.	<i>Ist erfolgt und eine entsprechende Pflanzliste in den Festsetzungen aufgenommen.</i>
	Im Kapitel 6.1. der Begründung werden die Aufgaben der Mehrfachbeauftragung für die städtebauliche Konzeption aufgelistet - unter anderem die <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung einer zukünftigen Stadtteilmitte durch Impulse mit besonders gestalteter Aufenthaltsqualität für die gesamte Südstadt</li> <li>• Verminderung der Trennwirkung der Römerstraße und Ausbau einer Ost-West-Vernetzung</li> </ul> Weder in der Begründung noch in den textlichen Festlegungen wird darauf eingegangen, wie diese für die entstehende Stadtteilmitte wesentlichen Ziele im Bereich der Römerstraße erreicht werden sollen. Dabei müssten bauliche Maßnahmen schon jetzt die offensichtlich für später (?) geplante Gestaltung der Römerstraße im Sinne einer leichten Querbarkeit für Fußgänger und Radfahrer vorbereiten. Der Ansatz "linearer öffentlicher Freiraum" (Kap.6.5 der Begründung) wird diesem Anspruch nicht gerecht, da die Römerstraße eben nicht nur in einer Dimension begehbar sein müsste, sondern eben auch leicht überwindbar.	<i>Die Römerstraße wird gestalterisch aufgewertet werden und es werden weitere Querungshilfen eingebaut. Zugleich sehen die Planungen vor, eine neue Stadtteilmitte zu schaffen. Gleichwohl wird die Römerstraße grundsätzlich ihre bisherige Funktion weiter erfüllen müssen und befähigt sein, die Verkehrsströme zu bewältigen. Die Seitenbereiche zwischen Straße und Bebauung sollen jedoch neugestaltet werden.</i>
	Für die Neubauten werden Flachdächer vorgeschrieben. Für diese sollte in Anlehnung an andere großflächige Bebauungspläne in Heidelberg eine	<i>Eine entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung wird aufgenommen.</i>

	<p>Verpflichtung zur Dachbegrünung und zur Vorhaltung von Möglichkeiten für die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgeschrieben werden.</p> <p>Bei der Fassadengestaltung gibt es bauliche Möglichkeiten, Vögeln Möglichkeiten zum Nisten zu bieten. Eine entsprechende Verpflichtung sollte auch in diesem Kapitel enthalten sein.</p>	<p><i>Eine entsprechende Beachtung von Nistmöglichkeiten an Gebäuden ist bereits in den Hinweisen aufgenommen.</i></p>
	<p>Die umfangreiche Untersuchung der vorhandenen Bäume bezog sich hauptsächlich auf ihre Verkehrssicherheit und Standfestigkeit. Ihre Bedeutung für die Fauna wurde bis auf die holzbewohnenden Käferarten nicht untersucht. Gerade große Bäume sind zum Beispiel für Vögel und Fledermäuse sehr wichtig und ihre Beseitigung hat sehr wohl Einfluss auf das "Schutzgut Tiere und Pflanzen". Eine entsprechende Untersuchung ist nachzuholen.</p>	<p><i>Ein Großteil der Bäume wurde erhalten und es sind neue Baumpflanzungen vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis für Vögel und Fledermäuse wurde aufgenommen.</i></p>
24.0	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 24.08.2015</p>	
	<p>Es liegen keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können vor.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Es liegen keine eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren vor.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Die ingenieurgeologische Stellungnahme vom 13. November 2014 besitzt weiterhin Gültigkeit.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>
	<p>Gegen die Planung bestehen bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, das im Internet zur Verfügung gestellt wird, verwiesen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk entnommen werden. Eine Übersicht über die Bohrdaten ist im Internet abrufbar.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
25.0	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 26.08.2015</p>	
	<p>Die Belange der Bau- und Kunstmaldenpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich, bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Im Bereich der heutigen Römerstraße werden Teile des antiken Straßenzugs tangiert. Jegliche Bodeneingriffe im Zusammenhang mit der Baumaßnahme sind mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen bzw. nach deren Maßgaben und Begleitung vorzunehmen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.</i></p>

26.0	RNV GmbH, Schreiben vom 24.08.2015	
	Die Schreiben vom 06.08.2014, 19.11.2014 und 25.02.2015 behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
	Schreiben vom 6. August 2014: Im Plangebiet befindet sich auf der östlichen Seite der Römerstraße die Bushaltestelle Saarstraße. Die Buslinie 29 verkehrt auf der Römerstraße. 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. Weiterhin wird empfohlen, im Zuge der Erschließung auch einen barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle anzustreben.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</i>
	Schreiben 25. Februar 2015: Die Einrichtung weiterer Bushaltestellen auf der Römerstraße wird verkehrstechnisch nicht befürwortet.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
	Schreiben vom 19. November 2014: Zu den Vorbereitenden Untersuchungen der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks werden keine Bedenken noch Anregungen vorgetragen.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
27.0	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 07.09.2015	
	<p>Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass für die im Erdboden liegenden leitungsgebundenen Medien Strom, Gas, Wasser und Fernwärme abhängig vom jeweiligen Leitungsdurchmesser Schutzstreifen unterschiedlicher Breite zu berücksichtigen sind. Die Mitte des Schutzstreifens stimmt dabei mit der Leitungs-/Trassenachse überein.</p> <p>Soweit die Schutzstreifen in den nicht öffentlichen Bereichen noch nicht über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder ähnliche Sicherungsinstrumente gesichert sind, müssen diese noch im Laufe des weiteren Verfahrens eingetragen werden. Die bereits vorhandenen Schutzstreifen müssen teilweise auf die technisch notwendigen Breiten erhöht werden.</p> <p>In den Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Betriebs der Versorgungsleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen wie beispielsweise Fundamente vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder die Erweiterung der Versorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten.</p> <p>Die Trassen sind jederzeit zugänglich zu halten. Erschütterungen der Trassen sind in jedem Fall zu vermeiden. Trassen sind lastfrei zu halten.</p> <p>Das Bepflanzen im Bereich von Versorgungsleitungen ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und den Versorgungsleitungen zulässig.</p>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</i>

	<p>Entlang der Kirschgartenstraße verläuft eine 110 kV-Kabelanlage. Die Leitungstrasse ist in einer beiliegenden Planskizze eingetragen. Für diese 110 kV-Kabelanlage ist ein Schutzstreifen von 2,50 m beidseits der Anlage in den Bebauungsplan aufzunehmen. Bei Baumpflanzungen muss ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu der Anlage eingehalten werden. Bei geringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen erforderlich.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</i> <i>Die Leitungstrasse wurde übernommen und ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund dessen wurden die Baufenster an der Kirschgartenstraße um 1,5 m in Richtung Westen verschoben (ohne die Bauflächen insgesamt zu verändern). Im nördlichen Bereich wurde zwischen dem Leitungsträger und der Stadtverwaltung abgestimmt, dass die Fläche des Leitungsrechts und das Baufenster zunächst überlagert dargestellt wird und Möglichkeiten zum weiteren Umgang geprüft werden (Verlegung, Überbauung etc.), die dann im weiteren Planungsverlauf geklärt werden.</i></p>
	<p>Bei der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Mitverlegung von Leitungen und Schutzrohren vorgesehen. Alle in Betrieb bleibenden Abnahmestellen müssen mit Zählern ausgestattet werden. Die Verbrauchsabrechnung in der Übergangsphase ist abzustimmen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</i></p>
	<p>Die Anträge für einen Anschluss der Gebäude an das öffentliche Netz werden sehr frühzeitig unter Angabe des Leistungsbedarfs benötigt, da nur mit entsprechendem Vorlauf eine bedarfsgerechte Versorgung geplant und sichergestellt werden kann.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</i></p>
	<p>Die vorhandenen Trafostationen: - Ecke Feuerbachstraße/Elsa-Brändström-Straße - Ecke Emil-Gumbel-Straße/Elsa-Brändström-Straße - Ecke Mark-Twain-Straße/Roebingstraße (außerhalb des Bebauungsgebietes) sind zur Versorgung der Liegenschaften erforderlich und zur Weiternutzung vorgesehen. Für Standorte die gegebenenfalls überplant werden, sind in unmittelbarer Nähe technisch-wirtschaftlich sinnvolle Ersatzstandorte erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass bereits während der Bauphase eine hinreichende Stromversorgung erforderlich ist. Die Kostentragung für evtl. notwendige Provisorien ist vorab zu klären.</p>	<p><i>Für die im Bebauungsplan liegenden Standorte wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.</i> <i>Die Hinweise zu den Provisorien werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</i></p>
	<p>Für die Baugebiete WA2.1/2.2 und MK 1.1 ist zentral ein technisch-wirtschaftlich sinnvoller Standort zur Errichtung einer neuen Trafostation vorzusehen.</p>	<p><i>Im MK 1.1 wird eine entsprechende Versorgungsflächen festgesetzt.</i></p>
	<p>Grundsätzlich sind folgende Anforderungen an technisch-wirtschaftlich sinnvolle Standorte für Trafostationen zu erfüllen: - ebenerdige Anordnung</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- direkter Zugang von öffentlicher Verkehrsfläche; strikte Trennung von Gebäudefluren</li> <li>- den Leitungstrassen im Gehweg zugewandte Anordnung</li> <li>- über natürliche Belüftung sichergestellte Wärmeabfuhr</li> <li>- größenabhängiger Flächenbedarf ist zu beachten</li> </ul>	
	<p>Ein gegebenenfalls im Zuge einer Überplanung erforderlicher Rückbau von Versorgungsanlagen ist mit den Stadtwerken abzustimmen. Die Kosten sind vom Bauträger zu tragen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Bei Grundstücksveräußerungen sind gegebenenfalls vorhandene Leitungen dinglich zu sichern</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Die bekannte vorhandene Leitungsinfrastruktur ist für den erfahrungsgemäß angemeldeten Leistungsbedarf nicht ausreichend.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>In den weitergenutzten Gebäuden sind TAB- und VDE-konforme Hausanschlussräume und Zählerplätze zu schaffen, die frühzeitig abzustimmen sind.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Die Hausinstallation und die Netzinfrastruktur sind zu trennen. Netzschaltstellen müssen sich außerhalb der Gebäude befinden.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Bei der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Mitverlegung von Leitungen und Schutzrohren für die öffentliche Beleuchtung vorgesehen, auch um Netzanbindungen an das vorhandene Beleuchtungsnetz in der Römerstraße, Feuerbachstraße, Radweg entlang der Bahnlinie und Sickingenstraße herzustellen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</i></p>
	<p>Ein gegebenenfalls im Zuge einer Überplanung erforderlicher Rückbau von Beleuchtungsanlagen ist mit den Stadtwerken abzustimmen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Für den in der Variante 2 dargestellten Radweges entlang der Bahnstrecke liegt dem Tiefbauamt der Stadt Heidelberg ein Angebot für die Beleuchtung des Weges vor. Die Stadtwerke Heidelberg ist mit dem Bau dieser Maßnahme beauftragt. Da im Bebauungsplanentwurf weitere Varianten dargestellt sind, wird um eine weitere Abstimmung gebeten, um unnötige Kosten zu vermeiden.</p>	<p><i>Die Variante 2 wird im auszulegenden Entwurf weiter verfolgt.</i></p>
	<p>Das Bebauungsgebiet Mark-Twain-Village soll mit Glasfaserkabeln erschlossen werden. Im Zuge der erforderlichen Tiefbauarbeiten für die Erschließung mit "Strom" werden FM-Kabel für interne Zwecke mitverlegt.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Es wird um Koordination von abschließenden Gesprächen zur Erschließung der einzelnen Gebäude mit den beteiligten Partnern gebeten.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</i></p>
	<p>Die grundsätzliche Versorgung mit Trinkwasser ist durch die umgebenden Straßen abgesichert. Hauptwassertrassen sind die Rheinstraße und die Römerstraße. Die bisher betriebene eigene Wasserversorgung der US-</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

	Streitkräfte mit Übergaben an der Sickingen- und an der Rheinstraße ist aufgrund der Lage, des Alters und der US-Betriebsphilosophie nur bedingt für eine Weiternutzung tauglich. Geänderte Nutzungen und der Zubau von Gebäuden bedingen einen grundsätzlichen Neuentwurf der Wasserversorgung.	
	Im Zuge des Ausbaus sind gegebenenfalls neue Versorgungs- und Hausanschlussleitungen nach den geltenden Standards des DVGW-Regelwerks zu errichten. Dies werden wir im Zuge der Fortführung der Planungen begleitend durchführen. Die Belange des Brandschutzes sind hierbei besonders zu berücksichtigen.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
	Wo Straßen neu hergestellt werden, werden wir i.d.R. die erforderlichen Leitungsanlagen mitverlegen. Es wird um eine frühzeitige Abstimmung und um Planungs- und Ausführungskoordination gebeten.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</i>
	Gebäude, die unmittelbar einer Nachnutzung zugeführt werden sollen, sind mit aktueller Hausanschlusstechnik nachzurüsten. Es wird um eine frühzeitige Abstimmung und um Planungs- und Ausführungskoordination gebeten.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</i>
	Sofern und soweit sich die vorgelegten Planungen an den Vorgaben der Stadtwerke hält, bestehen hierzu keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit der Planauskunft der Stadtwerke beziehungsweise der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernommen wird. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg zu beachten.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
28.0	MVV-Energie, Schreiben vom 30.10.2015	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südstadt, Mark-Twain-Village-Nord" liegen keine Gas- und Fernwärmeversorgungsleitungen der MVV-Energie.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>

### 9.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

#### 9.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 10. Dezember 2015 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Teilbebauungsplanes „Südstadt – Mark-Twain-Village Nord“ zu und beschloss die öffentliche Auslegung. Diese erfolgte zeitlich parallel mit der Behördenbeteiligung vom 11. Januar 2016 bis 10. Februar 2016.

Nr.	Stellungnahme (Kurzfassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschlussvor
1	Wohngruppe, Schreiben vom 07.01.2016		
1.1	Während des Aufstellungsverfahrens gab es mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Wohngruppe und der	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Rampen erforderlich. Da es sich dabei um	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	Verwaltung. Im Rahmen der Gespräche wurde die barrierefreie Erschließung der Erdgeschosse der Gebäude für die Wohngruppe erörtert. Geplant ist eine Rampenkonstruktion an der Längsseite der Gebäude. Ein hierfür notwendiges 3 Meter breites Baufenster wurde im Bebauungsplanentwurf nicht übernommen. Die für die Wohngruppe notwendige barrierefreie Zugänglichkeit ist nicht gewährleistet.	ein Bauwerk handelt, wird eine Fläche für Nebenanlagen für die Errichtung der Rampe vorgesehen.	
2	Bürger, Mail vom 17.01.2016		
2.1	<p>Der Bürger hat nicht unerhebliche Bedenken, dass bei Bezug der neuen Wohnungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und insbesondere die damit verbundene Parksituation ein deutlicher, negativer Einfluss für ihn entstehen wird. Durch den Verlust der Querparkplätze der US-Streitkräfte in der Kirschgartenstraße wird befürchtet, dass bei Bezug der neuen Wohnungen dann auch Parkplatzverhältnisse wie in der Weststadt entstehen werden.</p> <p>In den Planungen ist eine für die Kirschgartenstraße neutrale Parkplatzbelastung zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird um Mitteilung der derzeit vorhandenen Anzahl der Parkplätze sowie der im Planungsentwurf vorgesehenen Parkplätze gebeten, um beurteilen zu können, ob trotz des Wegfalls der zahlreichen Querparkplätze ausreichend Parkplätze auf dem Gelände, beziehungsweise in den vorgesehenen Tiefgaragen nachgewiesen werden können, so dass die Auswirkungen für die Kirschgartenstraße begrenzt, am besten noch neutral gehalten werden können.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind Flächen für die Errichtung von privaten Stellplätzen als oberirdische Stellplatzanlage als auch in Form von Tiefgaragen vorgesehen. Auch sind die Straßenverkehrsflächen so dimensioniert, dass zwischen den Fahrbahnen und den Gehwegen öffentliche Stellplätze als Längsparkplätze eingerichtet werden können. Im Bebauungsplanentwurf Stand Offenlage sind ausreichend Stellplatzflächen für die geplanten Wohneinheiten vorgesehen.</p> <p>Die nach Landesbauordnung vorgegebene Anzahl an privaten Stellplätzen ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Bürgerin, Schreiben vom 21.01.2016		
3.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Abwägung zu 3.2 bis 3.4	Siehe Beschluss zu 3.2 bis 3.4.
3.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhäuser.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
3.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. Obergeschosses ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhäuser.	Der Laubengang ist innerhalb des Baufensters vorzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons.	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten, - sich an die umliegende Bebauung besser anzugleichen, - den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3.6	Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße außerhalb des Wohnbereiches zu verlegen.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
4 Bürgerin, Schreiben vom 27.01.2016			
4.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft eine barrierefreie Erschließung des zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäudes mit Aufzügen und Laubengänge. Für die zwei Aufzüge sind im Bebauungsplanentwurf dafür keine Baufenster berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist entsprechen zu ergänzen	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei Bauwerke handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktionen erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
4.2	Die Bebauung im westlichen Bereich des Baufeldes 1.3 sollte nicht zu massiv sein und im Bereich der besonderen Wohnformen keine 5-stöckige Bebauung vorsehen. Dieses wurde trotz der Zusage in der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht umgesetzt.	Im Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist festgehalten, dass die 5-Geschossigkeit einzelne Ecken an der Rheinstraße umfasst und die Gebäudehöhen sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude orientieren.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



		<p>Zudem ist der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.</p>	
4.3	<p>Die Festsetzungen zur Tiefgarage treffen mit einer Festlegung für eine Oberkantenangabe für die Gemeinschaft nicht zu. Die Tiefgarage liegt Großteils unter dem Gebäude an der Rheinstraße. Ein kleiner Teil, im Bebauungsplan gekennzeichnet, liegt als Gemeinschaftsterrasse genutzt vor dem Gebäude zum Innenhof. Durch diese Nutzung kann die Oberkante nicht 40 cm oder sogar 80 cm unter die Erdoberfläche gelegt werden. Zudem würde im Untergeschoss die Doppelparker dann nicht mehr funktionieren und die Garage müsste größer werden.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können.</p> <p>Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereiche mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
4.4	<p>Die Festsetzung Nummer 2 enthält divergierende Angaben der zu den Innenhöfen ausgerichteten Balkone. Für die Balkone von Außenseiten sind Tiefen von 1 ,50m festgelegt worden.</p>	<p>Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann.</p> <p><b>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</b></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
5	<p>Mieterverein Heidelberg, Schreiben vom 27.01.2016</p>		
5.1	<p>Um den Verlust von circa 2.000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:</p>	<p>siehe Abwägung zu 5.2 bis 5.5</p>	

<p>5.2</p>	<p>Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäusern in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden.</p> <p>Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.</p>	<p>Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. <b>Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung der Vollgeschosse bei zwei der geplanten Punkthäuser um jeweils ein Vollgeschoss gerechtfertigt.</b> Beim nördlichen Punkthaus im Bereich WA 1.1 ist eine Erhöhung aus Lärmschutzgründen nicht möglich.</p> <p>Aufgrund des städtebaulichen Bildes durch den Wechsel zwischen 4 und 5 Geschossen ist eine Erhöhung der Punkthäuser in diesem Bereich nicht angestrebt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in dem beschriebenen Umfang gefolgt.</p>
<p>5.3</p>	<p>Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet, neue Wohnflächen vorzusehen.</p>	<p>Entlang der Römerstraße sollen durch den Wechsel zwischen 3 und 4 Geschossen abwechslungsreiche und lebendige Kubaturen erzeugt werden. Zur Kirschgartenstraße hin stuft sich die Bebauung ab, um einen Übergang zu der offenen Bestandsbebauung herzustellen. Eine Erhöhung der Geschossigkeit entlang der östlichen Römerstraße würde dazu führen, dass das angewandte Prinzip der Höhenentwicklung nicht mehr lesbar ist. Zum anderen würden die Innenhöfe in ihrer Belichtung und Aufenthaltsqualität eingeschränkt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p>5.4</p>	<p>Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass mehr Wohnfläche als durch den Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entsteht. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.</p> <p>Die Stellungnahme wird begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Notwendigkeit das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen, da das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher ist.</li> <li>- und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen</li> </ul>	<p>Eine moderate Erhöhung der Wohnflächen wurde geprüft und in Teilen gefolgt - siehe Abwägung zu 5.2 und 5.3.</p>	<p>Siehe Beschluss zu 5.2 und 5.3.</p>

	<p>preisgünstiger Mietwohnungen und auch Eigentumswohnungen und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind.</p> <p>Es wird nicht verkannt, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Armee-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.</p>		
6	<p>Bürger, Schreiben vom 27.01.2016</p>		
6.1	<p>Bei der ersatzweisen Neubebauung im Bereich Rheinstraße / John-Zenger-Straße sind von der Wohngruppe Aufzüge und Laubengänge zur barrierefreien Erschließung der Wohnungen geplant.</p> <p>Um das an der Roebingstraße gelegene Bestandsgebäude weitgehend barrierefrei auszustatten, ist an den Treppenhaus-Ausgängen zur Roebingstraße hin mindestens an dem südlichen Treppenhaus ein Außenaufzug geplant. Optional ist ein zweiter am nördlichen Treppenhaus vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf sind keine entsprechenden notwendigen Baufelder von circa 4m x 3,50 m Größe festgesetzt. Gemäß den städtischen Zielprogrammen zur Barrierefreiheit und zur Schaffung von senioren- und behindertengerechtem Wohnraum werden diese Anbauten für die Zukunft für unumgänglich gehalten.</p>	<p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei Bauwerke handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktionen erweitert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
6.2	<p>Die Schaffung eines Laubenganges im Dachgeschoss des an der Roebingstraße gelegenen Bestandsgebäudes im Baufeld 3.1 vom südlichen Aufzug zur Erschließung aller Wohnungen im Dachgeschoss ist durch die Bebauungsplanvorlage nicht gesichert. Bei der Festsetzung wird durch die Einschränkung „Einschnitte bis zu einer Tiefe von 1m und einer Länge von 5m“ wird der Laubengang wahrscheinlich baurechtlich nicht möglich sein. Die Festsetzung</p>	<p>Bei der Festsetzung handelt es sich um Vorbauten, die über die Baugrenze hinausragen. Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt, ist er über die gesamte Fläche zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	ist so zu ändern, dass die Wohnungerschließung wie geplant hergestellt werden kann.		
6.3	Die Festlegung der Balkonflächen im 3.OG könnte - irrtümlich auch auf die Flachdachvariante übertragen - für unnötig kleine und schmale Balkone bei großen Wohnungstypen führen. Eine Breite von 2,50 m zum Innenhof bei Flachdächern sollte zugunsten des zurückspringenden Geschosses möglich sein.	Eine Breite der Balkone von bis zum 5,00 m ist im Dachgeschoss möglich. Lediglich die Tiefe, die über die Baugrenze hinübertagt ist auf 1,50 m beschränkt. Bei Flachdächern gibt es keine „Dachgeschosse“ - es gilt die Festsetzung mit 2,5 m Tiefe zu der Innenhofseite und 1,5 m Tiefe zu der Straßenseite.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.4	Wohl versehentlich sind in der Festsetzung Nummer 2 divergierende Angaben zu den Balkonen nach den Innenhöfen gemacht worden. Die kleinen Balkone mit 1,50 m Tiefe waren bisher nur für die Außenseiten festgelegt worden.	Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann. <b>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</b>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
6.5	Entgegen den Wünschen nach einer nicht zu massiven Bebauung und den Zusagen in der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Vorgabe (Protokoll frühzeitige Bürgerbeteiligung): „Die 5-Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude.“ auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 parallel zur Roebelingstraße nicht umgesetzt. Der östliche Gebäuderiegel hat fast über die gesamte Länge eine 5-Geschossigkeit anstelle der Eckbetonung Rheinstraße / Roebelingstraße. Gerade an diesem relativ engen Straßenprofil ist im Straßenverlauf eine maximal 4-geschossige Bebauung parallel zur westlichen Seite notwendig, um ein gleichmäßiges Straßenprofil sicherzustellen. Durch die überhöhte Bebauung werden sowohl Sonneneinstrahlung, Blickbeziehung als auch ein ruhiger Straßen-Bebauungs-Querschnitt verschlechtert und die akzeptierte Eckbetonung wird entlang der gesamten Straße unnötig aufgegeben. Eine derartig massive Nachbarschaftsbauung sollte gerade verhindert werden. Gefordert wird eine	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt rund 25 m, wobei das viergeschossige Bestandsgebäude einen hohen Sockel aufweist. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Änderung des Bebauungsplanes mit Anpassung der parallelen Gebäudehöhen auf 4 Geschosse und einer Ausbildung der Eckbetonung auf 5 Geschosse.		
6.6	<p>Gemäß der Festsetzung Nummer 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Doppelparker mehr möglich und die müsste Garage größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen.</li> <li>- einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt.</li> </ul> <p>Ein zusätzlicher Eintrag A2 an der Tiefgarage im Bebauungsplan würde die barrierefreie Nutzung der Terrasse auf der Tiefgarage sicherstellen.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können.</p> <p>Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.</p> <p>Es ist Aufgabe des Architekten, im vorgegebenen Rahmen eine barrierefreie Nutzung der Terrasse herzustellen.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
6.7	Die im Bebauungsplan markierte Tiefgaragenzufahrt liegt teilweise neben dem Gebäude an der Rheinstraße, obwohl aus Lärmschutzgründen eine überdachte und teilweise geschlossene Abfahrt verpflichtend ist. Die Zufahrt muss vor das Gebäude und der ausgewiesene Baumstandort etwas verschoben werden.	Der im Bebauungsplan markierte Ein- und Ausfahrtsbereich setzt neben der Tiefgaragenein-/ -ausfahrt zusätzlich einen Bereich für die Ein- und Ausfahrt des Hofes für Rettungsfahrzeuge fest. Baumstandorte können gemäß der Festsetzung um bis zu 5 Meter verschoben werden, um entsprechende Lösungen zu finden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.8	Die vorgegebenen Werte zum Maß der baulichen Nutzung werden für von der Wohngruppe vorgesehene Bebauung auf dem vorgesehenen Grundstück knapp ausreichen. Es können daher keine Flächen an andere Wohngruppen abgetreten werden, die nach eigenen Angaben mit ihren Planungen das Maß der baulichen Nutzung nicht einhalten können. Um vorprogrammierte Konflikte zu vermeiden wird eine Überprüfung der Festsetzung und entsprechende Anpassung angeregt.	Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf den Blockbereich insgesamt. Eine Grundstücksteilung sieht der Bebauungsplanentwurf nicht vor. Sofern Grundstücke gebildet werden, ist darauf zu achten, dass das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird. Eine Anpassung der Festsetzung wird nicht erfolgen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
6.9	Es wird um Aufklärung über die rechtliche Bedeutung des sogenannten Gestaltungsplans gebeten, in dem eine Wegführung enthalten ist, die im Grenzbereich zum Gebäude der angrenzenden Wohngruppe liegt.	Der Gestaltungsplan zeigt die mögliche zukünftige Gestaltung auf. Der Gestaltungsplan ist Anlage der Begründung und hat nicht die unmittelbare Bindung einer Satzung.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
7	Bürger, Mail vom 31.01.2016		
7.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	Siehe Abwägung 7.2 bis 7.5	Siehe Beschluss 7.2 bis 7.5

7.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhaus.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
7.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten, - sich an die umliegende Bebauung besser anzugleichen, - den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
8	Bürger, Mail vom 21.01.2016		
8.1	In den ausgelegten Unterlagen konnte keine Hinweise gefunden werden, ob die Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrs- und Lärmaufkommen sowie die Parkplatzsituation im Bereich Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße untersucht wurden.	In der Anlage zum Lärmgutachten gibt es eine Berechnung, in der auch der Verkehr berücksichtigt wurde. Der Kontenpunktbereich Rheinstraße/ Rohrbacher Straße liegt außerhalb der Bebauungsplangrenzen. Eine überschlägige Betrachtung des Verkehrsaufkommens der Rheinstraße erfolgte für den Bereich östlich der Römerstraße im Zuge des konzeptuellen Verkehrsgutachtens durch das Ingenieurbüro PTV AG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.2	In der Begründung zum Bebauungsplan Südstadt "Mark-Twain-Village - Nord" heißt es zur zukünftigen Funktion der Rheinstraße: "Die Feuerbachstraße im Norden, die zentral gelegene Rheinstraße und die Sickingenstraße im Süden vernetzen das Plangebiet in West-Ost-Richtung bis zur	Die erwähnte Erschließungsfunktion der Rheinstraße bezieht sich in erster Linie auf den Bereich westlich der Römerstraße. Nutzungsbedingt ist die Einrichtung von Infrastruktureinrichtungen / Einzelhandel mit einem gewissen Kfz-Verkehrsaufkommen verbunden. In allen Bürgerforen hat sich eine deutliche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Rohrbacher Straße (B3)." Damit wird deutlich, dass die Rheinstraße eine wichtige vernetzende Funktion hat. Diese Funktionsweise wird infolge der Nachnutzung der Konversionsfläche und insbesondere durch die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen und Parkplatzbedarf in der Rheinstraße führen.	Mehrheit für die Etablierung solcher Einrichtungen ausgesprochen. Die Zufahrt wird jedoch überwiegend von der Römerstraße und nicht von der Rohrbacher Straße aus stattfinden. Da der Einzelhandel größentechnisch auf die Stadtteilversorgung ausgerichtet ist, ist mit einer für den Umweltverbund (Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehr) günstigen Verkehrsmittelwahl zu rechnen. Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.	
8.3	Im Bereich der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße befindet sich die Haltestelle "Rheinstraße" der Straßenbahnlinien 23 und 24. Beim Anhalten und Losfahren der Straßenbahnen kommt es bereits jetzt zu wesentlichen Lärmemissionen. Wenn zukünftig auch noch ein Bus durch die Rheinstraße fährt, wird es zu weiterem Lärm beim Einfahren in die Rheinstraße beziehungsweise beim Einmünden in die Rohrbacher Straße kommen. Sollte der Bus in diesem Bereich auch eine Haltestelle erhalten, wird es beim Anhalten und Losfahren weiteren Lärm geben. Weitere Lärmemissionen werden durch den steigenden Durchgangsverkehr von Kraftfahrzeugen durch die Rheinstraße entstehen.	Die Linienführung des Busses ist von der Römerstraße aus abbiegend in den westlichen Teil die Rheinstraße vorgesehen. Die Haltestelle "Rheinstraße" der Straßenbahnlinien 23 und 24 ist hiervon rund 200 m entfernt. Unabhängig davon soll der öffentliche Personen-Nahverkehr gestärkt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.4	Angesichts des erhöhten Verkehrsaufkommens im Bereich der Rheinstraße und der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße stellt sich die Frage, ob die Rheinstraße und die Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße mit Blick auf die Verkehrssicherheit ausreichend ausgestattet sind. Die Rheinstraße wird unter anderen wegen des Englischen Instituts von vielen Kindern und Jugendlichen frequentiert. Über die Rohrbacher Straße verläuft ein stark genutzter Fahrradweg. Eine höhere Anzahl von Verkehrsunfällen ist damit für die Zukunft vorprogrammiert, weil mehr Autos und eine Buslinie in die Rheinstraße ein- und ausfahren beziehungsweise in der Rheinstraße unterwegs sind.	Die Rheinstraße ist ihrer Funktion und Ausgestaltung angemessen mit Tempo 30 ausgewiesen. Mit signifikantem Mehrverkehr für den östlichen Teil der Rheinstraße ist nicht rechnen. Gleichwohl werden große Anstrengungen unternommen, das Verkehrsnetz insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sicherer zu machen. Für fast alle Stadtteile wurden bereits Kinderwegepläne erstellt. In den kommenden Jahren wird durch ein Sicherheitsaudit die Verkehrssituation um Schulen, Kindergärten und ähnlichen Einrichtungen geprüft. Die Linienführung des Busses ist von der Römerstraße aus abbiegend in den westlichen Teil die Rheinstraße vorgesehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.5	Die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße wird grundsätzlich begrüßt, da diesbezüglich in der Südstadt ein Defizit besteht,	Der Parkraumbedarf der Infrastruktureinrichtungen wird bei den Planungen berücksichtigt. Der Nahversorger wird eine eigene Kunden-Parkgarage erhalten, die angemessen zur Verkaufsfläche dimensioniert ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	dass durch die Nachnutzung der Konversionsfläche vergrößert wird. Gleichzeitig werden diese Infrastruktureinrichtungen zu einem erhöhten Parkplatzbedarf führen, der sich nicht negativ auf das Anwohnerparken auswirken sollte.		
8.6	Vorgeschlagen beziehungsweise erwartet wird: 1. Öffnung beziehungsweise Herrichtung der Saarstraße als weitere Straße zur Vernetzung von Römerstraße und Rohrbacher Straße. 2. Prüfung der Saarstraße als Durchgangsstraße der Buslinie. 3. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Rheinstraße. 4. Schutzmaßnahmen für Fußgänger und Fahrradfahrer an der Kreuzung Rheinstraße/ Rohrbacher Straße. 5. Maßnahmen zur Lärminderung an der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße. 6. Schaffung von ausreichend vielen Parkplätzen im Bereich der Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße.	1. Die Saarstraße wird für den Verkehr wieder freigegeben werden. 2. Die Buslinie führt nicht durch die Rheinstraße östlich der Römerstraße, daher ist die Saarstraße nicht als Alternative notwendig. 3. Die Rheinstraße östlich der Kirschgartenstraße bleibt in Funktion und Gestaltung in Bezug auf die Fahrbahnen unverändert. Die Gehwege werden verbreitert. Westlich der Kirschgartenstraße sehen die Planungen ein ausreichendes Platzangebot für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger und Radfahrer, vor. 4. siehe 3. 5. Das Kfz-Verkehrsaufkommen wird nicht signifikant steigen. 6. Parkplätze werden in ausreichender sZahl berücksichtigt .	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Bürgerin, Niederschrift vom 01.02.2016		
9.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft altersgereichtes, barrierefreies Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Abwägung zu 9.2 bis 9.6	siehe Beschluss zu 9.2 bis 9.6
9.2	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
9.3	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.4	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons.	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebblingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten, - sich an die umliegende Bebauung besser anzugleichen,	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



	- den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.	nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	
9.6	Gemäß der Festsetzung Nummer 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Hier sollte im Hinblick auf die barrierefreie Nutzbarkeit der darüber geplanten Räume, insbesondere des Gemeinschaftsraumes und gleichzeitige Anbindung der Geschosse über dem Gemeinschaftsraum an das westliche Gebäude im Baufeld 3.1 durch Laubengänge eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben.	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm. Es ist Aufgabe des Architekten, im vorgegebenen Rahmen eine barrierefreie Nutzung der Terrasse herzustellen.	Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
10	Bürger, Mail vom 01.02.2016		
10.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	siehe Abwägung 10.2 bis 10.7	siehe Beschluss zu 10.2 bis 10.7
10.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
10.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.4	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons mit 1,5m Tiefe.	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zu wahren, - mehr Sonneneinstrahlung auf die westlich gelegenen Gebäude zu erhalten,	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ein harmonisches Bebauungsbild mit den angrenzenden Nachbargebäuden zu erzielen,</li> <li>- den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.</li> </ul>	<p>nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.</p>	
10.6	<p>Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebliingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße außerhalb des Wohnbereiches zu verlegen.</p>	<p>Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
10.7	<p>Gemäß der Festsetzung Nummer 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Doppelparker mehr möglich und die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen.</li> <li>- die Rampe der Zufahrt steiler werden müsste, um die Tiefgaragenebene zu erreichen.</li> <li>- einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt.</li> </ul>	<p>Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können.</p> <p>Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.</p> <p>Es ist Aufgabe des Architekten, im vorgegebenen Rahmen eine barrierefreie Nutzung der Terrasse herzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
11	<p>Bürger, Schreiben vom 03.02.2016</p>		
11.1	<p>Warum werden im Kapitel 6.4.2 nur gemeinschaftliche Wohnprojekte mit Kaufinteresse genannt und keine Mietprojekte, die es auch gibt?</p>	<p>In der Begründung steht, dass die Flächen an Heidelberger Wohngruppen veräußert werden sollen, um hier gemeinschaftliche sowie generationsübergreifende Wohnprojekte und alternative Wohnformen umzusetzen. Hierzu zählen auch Wohngruppen, die sich in anderer Form organisieren und sich eines Wohnungsbauunternehmens bedienen. Wichtig ist die Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

11.2	Sind im westlichen Bereich des Bebauungsplanes weitere Flächen für solche Wohnprojekte geplant und wenn ja, wo?	Es sind keine weiteren Flächen für Wohngruppen innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen, bei denen explizit das Ziel von gemeinschaftlichen Wohnformen umgesetzt werden soll.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.3	Warum ist das „E-Baufeld“ westlich der John-Zenger-Straße nicht im Bebauungsplan aufgenommen, obwohl es in der Grafik der „Änderung des FNP 2015/2020“ auf der Seite 3 eingeschlossen ist?	Der Umgriff für die Flächennutzungsplanänderung (vorbereitende Bauleitplanung) muss nicht identisch mit dem Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurf (verbindliche Bauleitplanung) sein. Das „E-Baufeld“ wird in einem anderen Bebauungsplanverfahren überplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	Bürgerin, Schreiben vom 03.02.2016		
12.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
13	Bürger, Schreiben vom 03.02.2016		
13.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
14	Bürgerin, Mail vom 04.02.2016		
14.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	Siehe Abwägung 14.2 bis 14.9	Siehe Beschluss 14.2 bis 14.9
14.2	- an dem zur Roebelingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
14.3	- an dem zur Roebelingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.4	- an dem zur Roebelingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons mit 1,5m Tiefe	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.5	- an dem zur Roebelingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Westseite Balkone mit 2,5m Tiefe	Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann. <b>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</b>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

14.6	<p>Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse von 5 auf 4 für eine optische Angleichung es Bebauungsbildes zu den Nachbarschaftsgebäuden zu reduzieren. Dies wurde auch in der Bürgerbeteiligung so formuliert.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
14.7	<p>Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße zum Lärmschutz der anliegenden Wohnungen zu verlegen.</p>	<p>Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
14.8	<p>Gemäß der Festsetzung Nummer 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80 cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Doppelparker mehr möglich und die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen.</li> <li>- einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt.</li> </ul> <p>Diese Festsetzung ist zurück zu nehmen.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können.</p> <p>Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.</p> <p>Es ist Aufgabe des Architekten, im vorgegebenen Rahmen eine barrierefreie Nutzung der Terrasse herzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
14.9	<p>Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sollen primär zur Straßenseite in den Abstandsflächen zulässig sein und nicht in den Innenhöfen. Sie sollen damit leicht zugänglich und nutzungsfreundlich sein.</p>	<p>Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.	
15	Bürgerin, Mail vom 04.02.2016		
15.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft altersgereichtes, barrierefreies Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	Siehe Abwägung 15.2 bis 15.6	Siehe Beschluss 15.2 bis 15.6
15.2	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhaus	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
15.3	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.4	- an dem zur Roebblingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite kleine Außenbalkons	Außenbalkone sind als untergeordnete Bauteile möglich, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.5	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebblingstraße die Anzahl der Vollgeschosse auf 4 zu reduzieren, um - die Blickachse zur Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten, - sich an die umliegende Bebauung besser anzupassen, - den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

15.6	Die Zufahrt auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße zur Rheinstraße oder Mark-Twain-Straße außerhalb des Wohnbereiches zu verlegen.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
16	Wohngruppe, Mail vom 04.02.2016		
16.1	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 4 sollen private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig sein sollen. Die Unterbringung von Fahrrädern im Bestandsgebäude ist ohne umfangreiche bauliche Änderungen nicht möglich. Die Kellertreppen lassen einen barrierefreien Transport von Fahrrädern nicht zu. Der Innenhof soll zusammen mit der anderen Wohngruppe als gemeinsamer Lebensraum genutzt werden. Für die Umsetzung des Konzeptes des ökologischen Individualverkehrs werden circa 150m <sup>2</sup> Fläche pro Block für Fahrradabstellanlagen benötigt. Die Inanspruchnahme der zu den Straßen gelegenen Vorgartenzone für Nebenanlagen wird zusätzlich zu den Flächen vor den Giebeln für zwingend erforderlich angesehen.	Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
16.2	Die Umwandlung der Quer- in Längsparkplätze an der Roebingstraße erscheint nicht sinnvoll, weil dadurch Stellplätze verloren gehen und mit der im Bebauungsplan ermöglichten Nachverdichtung den Bau einer Tiefgarage erzwingen würden. Es ist zwingend erforderlich, die Querparkplätze an der Roebingstraße zu erhalten. Wenn jedoch die Stadt Heidelberg eine Unterschreitung unter Ausnutzung § 74 Absatz 2 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Anzahl der erforderlichen Stellplätze unterstützt, dann ist das Längsparken an dieser Straße möglich.	In der Röblingstraße sind im Bebauungsplangebiet die privaten Stellplätze als Längsparkplätze festgesetzt, da entlang der Röblingstraße eine Radverkehrsachse vorgesehen ist. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes würden Senkrechtparker einen Gefahrenpunkt für die Radfahrer darstellen, und sind somit nicht umsetzbar. Im unmittelbaren Umfeld zwischen Mark-Twain-Straße und Eleonore-Sterling-Straße sind in den Nord-Süd-Verbindungen, der John-Zenger-Straße, Röblingstraße und Elsa-Brändström-Straße generell Längsparker vorgesehen. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung geprüft. Aus Gründen der	Der Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.

		sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar.	
16.3	Im Baufeld 3.2 ist im Norden ein Baufenster von circa 30 x 10 m festgesetzt aus. Bei Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen für Bestand und Planung könnte das Baufenster 6 m breiter sein. Die Bautiefe könnte auf 14 m vergrößert, das Baufenster auf 36 x 14m zu vergrößern, was dem Wunsch nach einer Nachverdichtung des Quartiers entspräche.	Eine Vergrößerung des Baufensters ist aufgrund der festgesetzten GRZ und GFZ nicht vorgesehen. Aufgrund des Erhalts des großzügigen Innenhofes wurde das Baufenster mit der entsprechenden Tiefe festgesetzt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
16.4	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 4 sind Ein- und Ausfahrten nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen innerhalb der Gebäude zulässig sind. Das ist für im Norden des Baufeldes 3.2 festgesetzte Baufenster geometrisch nicht möglich. Bei einer maximalen Neigung der Einfahrtsrampe von 15 % und einer Geschosshöhe von 3,10 m wird die Rampe circa 20 m lang und 2,75 m breit sein. Damit würden im Tiefgaragengeschoss und im Erdgeschoss circa 55 m <sup>2</sup> und damit fast 20 % der Nutzfläche der Tiefgaragenrampe benötigt werden. Circa 45% der Grundfläche müsste als Verkehrsfläche erhalten. Das ist unwirtschaftlich und widerspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit versiegelten Flächen und knappen Ressourcen. Vorgeschlagen wird, dass die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sich innerhalb des Tiefgaragen-Baufensters befinden müssen.	Für Neubebauungen sollen die Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen werden und die Ein- und Ausfahrten in die Gebäude erfolgen. Die Festsetzung wurde so getroffen, dass städtebaulich die unter Gebäuden liegende Tiefgaragen direkt angefahren werden. Damit werden neben Gebäude liegende „größere Löcher“ von Tiefgaragenein- und -ausfahrten vermieden. Die in der Planzeichnung festgelegten Bereiche sind hierfür bemessen. Zugleich ermöglicht die Festsetzung, dass über die festgelegten Bereiche Feuerwehrezufahrten neben den Gebäuden angelegt werden können. Sofern auf den Wohnbauflächen private Stellplatzflächen festgesetzt sind, kann auch darüber ein Stellplatznachweis erfolgen, so dass auf den möglichen Bau von Tiefgaragen verzichtet werden kann.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
16.5	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 2 sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zulässig. Weiterhin sind zu den Innenhöfen Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von max. 5 m zulässig. Die Festsetzungen widersprechen sich. Entweder sind mit der zweiten Festlegung die Straßenseiten gemeint, oder es sind Gauben und Dacheinschnitte innerhalb der Dachflächen gemeint. Innerhalb von Dachflächen kann es keine Balkone oder Terrassen geben.	Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann. <b>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</b>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

16.6	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 4 wird festgelegt, dass die Oberkante der Tiefgaragen mit 0,4 m unter der Oberkante Erdoberfläche beziehungsweise Gehweg herzustellen ist. Andererseits sollen die Tiefgaragen mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m überdeckt werden. Damit wurde die Oberkante der Bodensubstratschicht 0,4 m oberhalb von Oberkante Erdoberfläche beziehungsweise Gehweg zu liegen kommen. Das ist nicht möglich.	Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können. Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.	Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
17	Bürger, Schreiben vom 04.02.2016		
17.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
18	Heidelberger MTV-Bündnis für Wohnen, Schreiben vom 05.02.2016		
18.1	Es wird vorgeschlagen, die Wohnflächen westlich der Römerstraße vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Wohnraumversorgung stärker zu verdichten:	Siehe Abwägung zu 18.2 bis 18.4.	Siehe Beschluss 18.2 bis 18.4
18.2	Die zur Römerstraße ausgerichteten neu zu bauenden Gebäude sollen um ein Geschoss auf 5 Geschosse aufgestockt werden können und die Bautiefe um 1 m in Richtung der Innenhöfe vergrößert werden. Die Neubauten sind ausschließlich für das Marktsegment "preiswerte Mietwohnungen" vorgesehen und sollen im Landeswohnraumförderungsprogramm angemeldet werden. Es könnten circa 17 zusätzliche Wohnungen mit 1.200 m <sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden. Das oberste Geschoss würde bei diesen Gebäuden auch aus gestalterischen Gründen als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet werden. Der notwendige Stellplatznachweis soll auf dem Schulgelände westlich der Elsa-Brändström-Straße mit einer Doppelbelegung von Schul- und Wohnnutzung per Baulast erfolgen. Die zur Elsa-Brändström-Straße ausgerichteten drei Solitäre in den Baufeldern WA 1.1 und 1.2 sollen um ein Geschoss auf 5 Geschosse aufgestockt werden können. Die Wohnungen dieser Gebäude sind für den Verkauf überwiegend an Schwellenhaushalte vorgesehen. Es können circa 430 m <sup>2</sup> Wohnfläche beziehungsweise sechs Wohnungen zusätzlich entstehen.	Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschoss und die Bautiefe um 1 m in Richtung der Innenhöfe gerechtfertigt. Ein notwendiger Stellplatznachweis auf dem Schulgelände ist jedoch nicht möglich. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg aber eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung	Der Stellungnahme wird gefolgt.



		der Vollgeschosse bei zwei der geplanten Punkthäuser um jeweils ein Vollgeschoss gerechtfertigt. Beim nördlichen Punkthaus im Bereich WA 1.1 ist eine Erhöhung aus Lärmschutzgründen nicht möglich.	
18.3	Ein Wohnflächenpotenzial besteht in der Ausweisung eines neuen Baufeldes auf der Fläche des ehemaligen an der Rheinstraße gelegenen Check-Points. Die Fläche ist versiegelt und liegt an einer öffentlichen Straße. Bei viergeschossiger Bauweise und einem Baufenster von 75 m x 12,5 m könnte bis zu 35 Wohnungen, verteilt auf circa 2.700 m² Wohnfläche errichtet werden.	Der Bereich befindet sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanelntwurf und ist somit nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Zudem wird gemäß dem Masterplan der Park, zu dem auch die Fläche des Check-Points gehört, eine über das Quartier hinausgehende Freiflächen-Funktion wahrnehmen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
18.5	Der westliche und östliche Flügel im Baufeld nördlich der Rheinstraße und zwischen der Römer- und Kirschartenstraße ist für die Aufnahme einer Senioreneinrichtung nicht ausreichend breit. Zusätzlich wird für den Empfangsbereich mehr überbaubare Fläche benötigt und ein über den Hof führender Mittelgang im 1. und 2. Obergeschoss Diese notwendigen Flächen sind, da sie im Innenhof liegen, städtebaulich nicht wahrnehmbar.	Eine geringfügige Verbreiterung des westlichen und östlichen Flügels ist in einem sehr moderaten Umfang möglich. Der Empfangsbereich muss im vorhandenen Baufenster untergebracht werden, damit das städtebauliche Gesamtbild mit seinen Baufluchten entlang der Rhein-, und Römerstraße bestehen bleibt. Sollten städtebaulich nicht sichtbare Mittelgänge über den eingeschossigen Innenbereich notwendig sein, können diese im Wege eines Befreiungsantrages zur Prüfung gestellt werden.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
19	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
19.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
20	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
20.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
21	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
21.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
22	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
22.1	In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes steht in Kapitel 6.4: „Grundsätzlich soll der Autoverkehr im gesamten Quartier möglichst gering gehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden. Die autobefahrenen Sammelstraßen werden auf das nötigste reduziert und gestalterisch integriert. Viele Erschließungsräume (private Wohnwege) sollen verkehrsberuhigt ausgeführt werden.“	Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung der Rheinstraße sinnvoll. Sie erfüllt damit eine ähnliche Funktion wie die Bahnhofstraße in der Weststadt, wobei letztere ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist. Die Rheinstraße übernimmt zudem eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist eine ÖPNV-Achse für den Bus, die über die John-Zenger-Straße weitergeführt	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	<p>Um dies zu erreichen ist eine konsequent autoarme Verkehrsführung notwendig. Die Planung sieht eine Vorfahrtsstraße mitten durch die die Rheinstraße vor. Aus der Erfahrung der Sickingenstraße und anderen Vorfahrtsstraßen ist eine Sicherheit und Verlangsamung des Individualverkehrs nur möglich, wenn es keine Vorfahrtsstraße wird. Vorgeschlagen werden alternative Planungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Rheinstraße auf der Höhe der Roebingstraße als Anliegerstraße und im weiteren Verlauf als Spielstraße zu gestalten.</li> <li>- eine weitere Linksabbiegerspur für die Erschließung des hinteren Teils des MTV vorzusehen.</li> <li>- eine klare Trennung von Anwohner- und Durchgangsverkehr im gesamten MTV und zur Erschließung des hinteren Teils des MTV (zum Beispiel Zugangsverkehr zu den Stallungen).</li> <li>- eine Sperrung für den Individualverkehr</li> </ul>	<p>wird. In diesem Rahmen müssen eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50m gewährleistet werden. Eine Teil- oder Komplettschließung der auch für den ÖPNV wichtigen Erschließung der Rheinstraße / John-Zenger-Straße hätte zur Folge, dass die Verkehre sich auf die anderen Straßen verteilen werden, da die Baugebiete erschlossen sein müssen.</p>	
22.2	<p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes steht: "Öffentliche Spielflächen werden schwerpunktmäßig auf dem nördlichen Grundstück der ehemaligen High-School angeboten. Die Topographien der Lärmschutzlandschaft sind vielseitig beispielbar und definieren unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsräume. Private Spielflächen werden gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen." Dies reicht für einen neuen Stadtteil lange nicht aus. Wie in der Bahnstadt muss auch im Mark-Twain-Village ein kinderfreundliches Wohnquartier geschaffen werden und deutlich mehr öffentliche Flächen als Freiflächen und Spielplätze ausgebaut werden. Einen ansprechenden Wasserspielplatz im Park oder einen modernen Spielplatz am Beispiel der Bahnstadt ist für das neue Stadtteil unerlässlich</p>	<p>Zusätzlich zu den in diesem Bebauungsplan angebotenen Spielflächen kommen weitere größere Freiflächen mit teilweise separaten Spielflächen in unmittelbarer Nähe hinzu: Der Park um die Kommandantur, der Paradeplatz und der Park südlich der Chapel.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
23	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
23.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5

24	Bürgerin, Schreiben vom 05.02.2016		
24.1	Die Bürgerin spricht sich vehement gegen eine weitere Verdichtung des Plangebietes aus, wie sie vom Mieterverein gefordert wird. Sie verweist auf den langen, teilweise mühsamen Weg mit einer regen Bürgerbeteiligung, bei denen akribisch um alle Details wie Verkehr, Parkplätze, Natur, Geschäfte, Handwerksbetriebe, Freizeitgestaltung, Nachbarschaftskontakte gerungen wurde und letztendlich der zu einem akzeptablen Plan für eine lebens- und lebenswerte Südstadt geführt hat.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere moderate punktuelle Nachverdichtung vertretbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
25	Obdach e.V., Schreiben vom 06.02.2016		
25.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
25.2	Zusätzlich zu Punkt 25.1 wird mit Bezug auf die Situation von Wohnsitzlosen in Baden-Württemberg und Heidelberg im speziellen darauf hingewiesen, dass die Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Wohnraum und damit eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt von höchster Dringlichkeit ist.	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
26	Bürger, Schreiben vom 06.02.2016		
26.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5.	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5.
27	Wohngruppe, Schreiben vom 07.01.2016		
27.1	Um den barrierefreien Zugang zu den an der John-Zenger- und Eleonore-Sterling-Straße gelegenen Gebäuden im Baufeld 3.2 zu ermöglichen, müssen Rampen und Umlaufstege gebaut werden. Hierfür ist an den Gebäuden in Richtung John-Zenger-Straße und Eleonore-Sterling-Straße ein jeweils 3m breites Baufenster notwendig.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Rampen erforderlich. Da es sich dabei um eine bauliche Anlage handelt, wird eine Fläche für Nebenanlagen für die Errichtung der Rampe vorgesehen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

27.2	<p>Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Umwandlung der bestehenden Querparkplätze an der John-Zenger-Straße und Roebingstraße in Längsparkplätze vor. Durch diesen Umbau würde sich die Gesamtanzahl der Parkplätze verringern. Für einen Neubau im Baufeld an der Rheinstraße werden jedoch in Zukunft zusätzliche Parkplätze benötigt. An der Rheinstraße ist der Bau von weiteren Parkplätzen nicht möglich. Der derzeitige Bebauungsplanentwurf bietet für dieses Problem bisher keine Lösung an. Der Bau einer Tiefgarage stellt sich für die Wohngruppen als nicht wirtschaftlich dar. Die Wohngruppe spricht sich dafür aus, diese Querparkplätze an der John-Zenger- und Roebingstraße zu erhalten.</p> <p>Auf diese Weise würden Kosten für den Umbau der Parkplätze gespart und es könnte der Nachweis über alle erforderlichen Stellplätze auch nach Fertigstellung des Neubaus an der Rheinstraße erbracht werden.</p>	<p>In der Röblingstraße sind im Bebauungsplangebiet die privaten Stellplätze als Längsparkplätze festgesetzt, da entlang der Röblingstraße eine Radverkehrsachse und entlang der John-Zenger-Straße die zukünftige Buslinie vorgesehen ist. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes stellen Senkrechtparker einen Gefahrenpunkt für die Radfahrer beziehungsweise den Busverkehr darstellen. Im unmittelbaren Umfeld zwischen Mark-Twain-Straße und Eleonore-Sterling-Straße sind in den Nord-Süd-Verbindungen, der John-Zenger-Straße, Röblingstraße und Elsa-Brändström-Straße generell Längsparker vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar. Im Rahmen dessen können die erforderlichen Stellflächen auch auf Längsparkplätzen nachgewiesen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.</p>
28	Bürgerin, Mail vom 07.02.2016		
28.1	<p>Das westliche Gebäude WA 1.3. ist entlang der Roebingstraße überwiegend 5-geschossig geplant. Dies steht nicht in Einklang mit folgender Vorgabe (Protokoll frühzeitige Beteiligung): „Die 5-Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude.“</p> <p>Bei Umsetzung des Plans entstünden folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein 5-geschossiges Gebäude im WA 1.3. würde das westlich der Roebingstraße geplante Gebäude im WA 3.1 optisch und architektonisch erdrücken.</li> <li>- Die Sonneneinstrahlung auf das westlich der Roebingstraße liegende Gebäude sowie der Blick von diesem in östliche Richtung wird behindert.</li> <li>- Mit dem relativ engen Straßenprofil würde der architektonische Gesamteindruck bei einer maximal 4-geschossiger Bebauung plus Eckbetonung massiv gestört.</li> </ul> <p>Eine maximal 4-geschossige Bebauung parallel zur Bebauung westlich der Roebingstraße ist notwendig, um ein</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	gleichmäßiges Straßenprofil sicherzustellen. Gefordert wird eine Anpassung des Bebauungsplanes von 4 Geschossen mit einer der Eckbetonung auf 5 Geschosse.		
29	Bürgerin, Schreiben vom 08.02.2016		
29.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
30	Stadtteilverein, Schreiben vom 08.02.2016		
30.1	Der Stadtteilverein Südstadt trägt den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefundenen Kompromiss trotz der hohen Dichte, die in allen Bereichen die Masterplan-Vorgaben überschreitet mit. Das gute städtebauliche Konzept schafft trotz deutlich höherer Dichte als im benachbarten Bestand eine Chance auf Integration von Alt und Neu und für eine lebendige Stadtteilentwicklung. Es sollte keinesfalls durch weitere Verdichtung verschlechtert werden.	Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanentwurfes MTV-Nord ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere moderate punktuelle Nachverdichtung vertretbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
30.2	Positiv wird gesehen, dass - das "wohnungspolitische Konzept" und die weiteren Vorgaben des Bebauungsplans zumindest eine gute Grundlage für das Ziel abgeben, gute Wohnungen für alle Gesellschaftsschichten herstellen zu können und für eine gute soziale Durchmischung im Stadtteil zu sorgen. - der gelungene städtebauliche Entwurf allzu große Monotonie vermeidet und taugliche Vorgaben für die Ausbildung eines Stadtteilzentrums und eines lebendigen Stadtteils macht. - in der Kirschgartenstraße ein erträglicher Übergang vom Bestand zur Neubebauung vorgesehen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
30.3	Grundsätzlich wird die geplante Bebauungsdichte jedoch als zu hoch betrachtet: - Die vorgesehene Dichte überschreitet die Dichte der gegenwärtigen Bebauung um ca.160 %. - Die vorgesehene Dichte überschreitet die Dichte der angrenzenden Bebauung im Osten um circa 65 %. - Die vorgesehene Dichte überschreitet die Vorgaben des vom Gemeinderat vorgegebenen und beschlossenen Masterplans insgesamt und in allen Teilbereichen. Im Nordosten um circa 6 %, an der östlichen Rheinstraße um	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	circa 60 %, im Nordwesten um circa 25 %, an der westlichen Rheinstraße um circa 330 %. Auch im Areal der Wohngruppen wird die Dichte erhöht.	Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	
31	Bürger, Schreiben vom 08.02.2016		
31.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
32	Deutscher Berufsverband für Soziale Arbeit e. V, Schreiben vom 09.02.2016		
32.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
33	Bürger, Schreiben vom 08.02.2016		
33.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
34	Bürger, Schreiben vom 08.02.2016		
34.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
35	Bürger, Mail vom 09.02.2016		
35.1	Im WA 3.1 plant die Gemeinschaft barrierearmes Wohnen. Es sind zu berücksichtigen:	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 35.2 bis 35.7	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 35.2 bis 35.7
35.2	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite an den Treppenhäusern der Anbau von Außenfahrstühlen, mindestens am südlichen Treppenhaus.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
35.3	- an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite in Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus.	Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

35.4	<p>Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 sollte parallel zur Roebingstraße mit dem relativ engen Straßenprofil auf eine maximal 4-geschossige Bebauung reduzieren werden. Durch die überhöhte Bebauung wird sowohl Sonneneinstrahlung, Blickbeziehung als auch ein ruhiger Straßen-Bebauungsquerschnitt und die akzeptierte Eckbetonung unnötig entlang der gesamten Straße umgesetzt, wogegen der Bürger sich ausspricht.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
35.6	<p>Gemäß der Festsetzung Nummer 4 sind die Oberkanten von Tiefgaragen zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante zu planen. Wie von der Wohngruppe geplant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Doppelparker mehr möglich und die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen.</li> <li>- einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt.</li> </ul> <p>Diese Festsetzung ist anzupassen.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden gewählt, um einen begrünten Innenhof gestalten zu können.</p> <p>Die textliche Festsetzung setzt fest, dass die Tiefgarage mindestens 40 cm unter der Erdoberkante zu planen ist und die begrünten Bereich mindestens 80 cm mit einer Substratschicht zu bedecken sind. In Bereichen von Terrassen und Durchwegungen entfällt die erforderliche Bodensubstratschicht von 80 cm.</p> <p>Es ist Aufgabe des Architekten, im vorgegebenen Rahmen eine barrierefreie Nutzung der Terrasse herzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
35.7	<p>Wohl versehentlich sind in der Festsetzung Nummer 2 divergierende Angaben zu den Balkonen nach den Innenhöfen gemacht worden. Die kleinen Balkone mit 1,50 m Tiefe waren bisher nur für die Außenseiten festgelegt worden.</p>	<p>Generell kann die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden kann.</p> <p><b>Die Tiefe von Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezieht sich auf die Dachflächen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert um die Aussage klarer zu formulieren.</b></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
36 Planungsgemeinschaft Rheinstraße GbR, Schreiben vom 09.02.2016			
36.1	<p>Bei der ersatzweisen Neubebauung im Bereich Rheinstraße / John-Zenger-Straße sind von der Wohngruppe Aufzüge und Laubengänge zur barrierefreien Erschließung der Wohnungen geplant.</p>	<p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei Bauwerke handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktionen erweitert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

	Um das an der Roeblingstraße gelegene Bestandsgebäude weitgehend barrierefrei auszustatten, ist an den Treppenhaus-Ausgängen zur Roeblingstraße hin mindestens an dem südlichen Treppenhaus ein Außenaufzug geplant. Optional ist ein zweiter am nördlichen Treppenhaus vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf sind keine entsprechenden notwendigen Baufelder von circa 4m x 3,50 m Größe festgesetzt. Gemäß den städtischen Zielprogrammen zur Barrierefreiheit und zur Schaffung von senioren- und behindertengerechtem Wohnraum werden diese Anbauten für die Zukunft für unumgänglich gehalten.		
36.2	Die Schaffung eines Laubenganges im Dachgeschoss des an der Roeblingstraße gelegenen Bestandsgebäudes im Baufeld 3.1 vom südlichen Aufzug zur Erschließung aller Wohnungen im Dachgeschoss ist durch die Bebauungsplanvorlage nicht gesichert. Bei der Festsetzung wird durch die Einschränkung „Einschnitte bis zu einer Tiefe von 1m und einer Länge von 5m“ wird der Laubengang wahrscheinlich baurechtlich nicht möglich sein. Die Festsetzung ist so zu ändern, dass die Wohnungserschließung wie geplant hergestellt werden kann.	Bei der Festsetzung handelt es sich um Vorbauten, die über die Baugrenze hinausragen. Sofern der Laubengang innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt, ist er über die gesamte Fläche zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
36.3	Die Festlegung der Balkonflächen im 3. OG könnte - irrtümlich auch auf die Flachdachvariante übertragen - für unnötig kleine und schmale Balkone bei großen Wohnungstypen führen. Eine Breite von 2,50 m zum Innenhof bei Flachdächern sollte zugunsten des zurückspringenden Geschosses möglich sein.	Eine Breite der Balkone von bis zum 5,00 m ist im Dachgeschoss möglich. Lediglich die Tiefe, die über die Baugrenze hinübertragt ist auf 1,50 m beschränkt. Bei Flachdächern gibt es keine „Dachgeschosse“ - es gilt die Festsetzung mit 2,5 m Tiefe zu der Innenhofseite und 1,5 m Tiefe zu der Straßenseite.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
36.4	Bei den straßenseitigen Hauseingängen ist zwingend erforderlich, um eine geordnete Nutzung des Gebäudes gewährleisten zu können, dass geschützte und verkehrssichere Fahrradabstellplätze in Form von Nebenanlagen errichtet werden können. Die Größe dieser Nebenanlagen ergibt sich aus der baurechtlich geforderten Anzahl der Fahrradstellplätze auf Grund der mit dem betroffenen Zugang erschlossenen Wohnungsanzahl. Ansonsten wird die Gefahr gesehen, dass Fahrräder ungeordnet auf den Gehwegen verteilt werden	Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



		An der Straßenseite der Gebäude sind keine überdachten Fahrradstellplätze vorgesehen, da im Hofbereich genügend Flächen für überdachte Abstellanlagen möglich sind (vor den Gebäuden können Besucherstellplätze oder öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden). Die Bereiche vor den Gebäuden zu den Straßen sollen frei von baulichen Anlagen bleiben, um im Plangebiet einen harmonischen Übergang von den Straßen über Stellplätzen und Gehwege zu den Gebäuden zu gewährleisten. Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen unterbrechen diese sichtbar freien Bereiche und wirken sich bis auf die öffentlich zu nutzenden Gehwege aus. Der Entwurf des Bebauungsplanes eröffnet neben der generellen Zulässigkeit, die Nebenanlagen in den Innenhöfen unterzubringen die ausnahmsweise Möglichkeit, diese in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude unter zu bringen. Unabhängig hiervon können die Fahrräder auch innerhalb der Gebäude untergebracht werden.	
36.5	Es wird um Aufklärung über die rechtliche Bedeutung des sogenannten Gestaltungsplans gebeten, in dem eine Wegführung enthalten ist, die im Grenzbereich zum Gebäude der angrenzenden Wohngruppe liegt.	Der Gestaltungsplan zeigt die mögliche zukünftige Gestaltung auf. Der Gestaltungsplan ist Anlage der Begründung und hat nicht die unmittelbare Bindung einer Satzung.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
37	Bürger, Mail vom 10.02.2016		
37.1	Im Block zwischen der Elsa-Brandstrom- und der Roeblingstraße wurde die Tiefgarageneinfahrt mit ihrem kontinuierlichen Verkehrsaufkommen an der sensibelsten Stelle geplant. Insbesondere die im Westen liegenden Altbauwohnungen sind aufgrund ihrer Bestandsstruktur vielfach darauf angewiesen, Schlafzimmer nach Osten zu platzieren. Vorgeschlagen wird, die Abfahrt an die Rheinstraße zu platzieren, wo es keine schalltechnisch reflektierende Wand gibt oder an der Schule in die Mark-Twain-Straße, wo wenige Menschen betroffen werden.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
37.2	Die Bebauung der beiden unmittelbar gegenüberliegenden Blocks an der Roeblingstraße sollte unbedingt auf vier Stockwerke begrenzt bleiben. Die oberen Geschosse der Bestandsgebäude erhalten keine Sonne von Osten und die Straße wird optisch zu stark verengt. Die Gebäudehöhen sollten westlich und östlich der Römerstraße abfallen. Die	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. 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	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	<p>Bebauung wird nunmehr maximiert und die Willensbekundung der Bürgerschaft im Rahmen der Bürgerbeteiligung wird nicht beachtet.</p>	<p>nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.</p>	
37.3	<p>Es entsteht ein gegenüber den jetzigen Maßstäben gewaltiger Block, wenig strukturiert, der optisch auf alles Umliegende drückt. Die Idee vom urbanen Tor kann nicht nachvollzogen werden, da die architektonische Akzentsetzung nicht nachvollziehbar ist. Als negative Beispiele für ein „urbanes Tor“ wird auf das Umfeld des Hauptbahnhofes verwiesen. Die neue Bebauung in der Bahnhofstraße wird als misslungen bezeichnet, da Geschäfte nicht wahrgenommen werden. Ähnliches wird auch für die Rheinstraße befürchtet. Vorgeschlagen wird, die Gebäude am Park terrassenförmig aufsteigen zu lassen. Dadurch wird vermieden, dass die Innenhöfe verschattet werden und Gebäudeteile sich hinter der Südfassade „wegducken“. Die vorgesehene Bebauung führt zu einem permanent höheren Energieverbrauch. Die Planungen zum „urbanen Tor“ sind mit Bürgerbeteiligung zu überplanen.</p>	<p>Der Bereich ist Bestandteil der Stadterrassen, an dem die zukünftige Stadtteilmitte verordnet wird. Die Bebauung folgt dem Prinzip, die Parkterrasse entlang der Rheinstraße und den zukünftigen Park mit einer klaren Raumkante zu fassen. Durch die Kombination dieser Blockstruktur mit Punktbauten soll die zum Quartier gewandte nördliche Seite durchlässiger gestaltet werden. Eine geschlossene Blockstruktur nach Süden gibt dem neuen Park eine klare Raumkante, die durch Vor- und Rücksprünge an der Fassade, eine zwischen vier und fünf Geschossen variierende Höhenentwicklung und eine multifunktionale Erdgeschosszone belebt wird. Durchgänge in den Gebäuden sollen eine Durchwegung der Innenhöfe für die Allgemeinheit ermöglichen. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan liegt das Ergebnis mehrere Bürgerforen und einer Mehrfachbeauftragung zugrunde.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
38	Bürger, Mail vom 10.02.2016		
38.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 5	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 5	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 5
39	Bürger, Mail vom 11.02.2016		
39.1	<p>Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 4 sollen private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig sein sollen. Diese Festsetzung sollte für Fahrradabstellanlagen aufgehoben werden. Bauherren im Mark-Twain-Village sollen dadurch die Möglichkeit bekommen, durch zusätzlich an den Straßenseiten von Gebäuden angebrachten (überdachten) Fahrradständern, dem</p>	<p>Private Fahrradabstellanlagen sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	<p>Wildparken und Diebstahl von Fahrrädern auf ihrem Grundstück entgegenwirken zu können. Ein komfortabel zugänglicher Fahrradständer vereinfacht im Außenbereich den Umstieg auf dieses gesunde und ökologische Transportmittel. Von außen sichtbare Fahrradabstellanlagen würden daher das Image eines bewussten und rücksichtsvollen Lebensstils in der Heidelberger Südstadt unterstützen.</p>	<p>zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden. An der Straßenseite der Gebäude sind keine überdachten Fahrradstellplätze vorgesehen, da im Hofbereich genügend Flächen für überdachte Abstellanlagen möglich sind (vor den Gebäuden können Besucherstellplätze oder öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden). Die Bereiche vor den Gebäuden zu den Straßen sollen frei von baulichen Anlagen bleiben, um im Plangebiet einen harmonischen Übergang von den Straßen über Stellplätzen und Gehwege zu den Gebäuden zu gewährleisten. Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen unterbrechen diese sichtbar freien Bereiche und wirken sich bis auf die öffentlich zu nutzenden Gehwege aus. Der Entwurf des Bebauungsplanes eröffnet neben der generellen Zulässigkeit, die Nebenanlagen in den Innenhöfen unterzubringen die ausnahmsweise Möglichkeit, diese in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude unter zu bringen. Unabhängig hiervon können die Fahrräder auch innerhalb der Gebäude untergebracht werden.</p>	
39.2	<p>Das gesamte Gebiet sollte weniger stark verdichtet werden. Vor allem im Bereich der alternativen Wohnformen soll Freiraum für Bewegung und Austausch geboten werden.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Dichte und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend. Mit dem ehemaligen Paradeplatz im Bereich der Campbell Barracks sowie dem im Süden angrenzenden Park sollen in unmittelbarer Nähe zum Mark Twain Village Nord zwei "klassische" Freiraumtypologien entstehen. Es soll ein Netz aus linearen öffentlichen Grün- und Freiräumen (Römerstraße, Parkterrasse, Elsa-Brändström-Straße und Kirschgartenstraße) sowie</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		der Lärmschutzlandschaft (öffentliche Grün-, Spiel- und Freifläche) geschaffen werden. Ergänzt werden die öffentlichen Freiflächen durch die privaten Hofräume der Stadtzimmer, Stadtgärten und der Stadterrassen. Somit ist ausreichend Freiraum in diesem Bereich vorgesehen.	
39.3	Angeregt wird, dass die Stadt Heidelberg unter Ausnutzung von § 74 Absatz 2 der Landesbauordnung eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Anzahl der erforderlichen Stellplätze unterstützt. Fahrradfahren ist eine gesunde und ressourcenschonende Form der Mobilität und verdient Unterstützung.	Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in den Bereichen WA 1 und WA 3 eine Reduzierung vertretbar.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
40	Bürger, Niederschrift vom 10.02.2016		
40.1	Für das im Baufeld 3.1 zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude soll planungsrechtlich die Grundlage geschaffen werden, zwei Aufzüge anbauen zu können, damit die Wohnungen barrierefrei und altersgerecht zu erreichen sind.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
40.2	Die Zufahrt im Baufeld 1.3 zur Tiefgarage sollte von der Roebingstraße zur Rheinstraße aus schallschutztechnischen Erwägungen verlegt werden.	Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
40.3	Die Geschosshöhe des Baufeldes 1.3 östlich der Roebingstraße soll aus lichtschutztechnischen Gründen nicht höher als im Baufeld 3.1 westlich der Roebingstraße sein.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.	
41	Bürgerin, Schreiben vom 10.02.2016		
41.1	Gemäß der schriftlichen Festsetzung Nummer 4 sollen private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig sein sollen. Diese Festsetzung sollte für Fahrradabstellanlagen aufgehoben werden. Bauherren im Mark-Twain-Village sollen dadurch die Möglichkeit bekommen, durch zusätzlich an den Straßenseiten von Gebäuden angebrachten (überdachten) Fahrradständern, dem Wildparken und Diebstahl von Fahrrädern auf ihrem Grundstück entgegenwirken zu können. Ein komfortabel zugänglicher Fahrradständer vereinfacht im Außenbereich den Umstieg auf dieses gesunde und ökologische Transportmittel. Von außen sichtbare Fahrradabstellanlagen würden daher das Image eines bewussten und rücksichtsvollen Lebensstils in der Heidelberger Südstadt unterstützen.	Private Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sind private Anlagen, die nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, sondern auf privaten Flächen vorzusehen sind. Die Festsetzung zur Unterbringung der Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den Gebäuden oder Innenhofbereichen ist notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Ausnahmsweise können Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden. An der Straßenseite der Gebäude sind keine überdachten Fahrradstellplätze vorgesehen, da im Hofbereich genügend Flächen für überdachte Abstellanlagen möglich sind (vor den Gebäuden können Besucherstellplätze oder öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden). Die Bereiche vor den Gebäuden zu den Straßen sollen frei von baulichen Anlagen bleiben, um im Plangebiet einen harmonischen Übergang von den Straßen über Stellplätzen und Gehwege zu den Gebäuden zu gewährleisten. Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen unterbrechen diese sichtbar freien Bereiche und wirken sich bis auf die öffentlich zu nutzenden Gehwege aus. Der Entwurf des Bebauungsplanes eröffnet neben der generellen Zulässigkeit, die Nebenanlagen in den Innenhöfen unterzubringen die ausnahmsweise Möglichkeit, diese in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude unter zu bringen. Unabhängig hiervon können die Fahrräder auch innerhalb der Gebäude untergebracht werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
41.2	Die Baufelder WA 3.1 und WA 3.2, die für besondere Wohnformen vorgesehen sind, sollen zahlreiche bestehende Querparkstellplätze in Längsparkplätze umgewandelt werden. Die Folge ist ein Verlust von zahlreichen Stellplätzen, der gegebenenfalls nur durch die Errichtung einer	In der Röblingstraße sind im Bebauungsplangebiet die privaten Stellplätze als Längsparkplätze festgesetzt, da entlang der Röblingstraße eine Radverkehrsachse und entlang der John-Zenger-Straße die zukünftige Buslinie vorgesehen ist. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes stellen Senkrechtparker einen Gefahrenpunkt für die Radfahrer beziehungsweise den	Der Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.

	<p>Tiefgarage ausgeglichen werden kann. Die Zufahrt zu diesen Tiefgaragen soll gemäß der Festsetzung Nummer 4 nur innerhalb der Gebäude zulässig sein. Es wird angeregt, eine der beiden Regelungen zu lockern. Entweder sollte der Bestand an Querparkplätzen geschützt werden oder Tiefgaragenzufahrten innerhalb des Tiefgaragen-Baufensers zulässig werden. Die jetzige Festsetzung zur Tiefgaragenzufahrt hat zur Folge, dass damit ein beträchtlicher Verlust von Wohnraum im Erdgeschoss verbunden ist. Dieser könnte durch größere Nachverdichtungsbauten kompensiert werden, was jedoch wiederum einen noch größeren Bedarf an Stellplätzen nach sich zieht. Die Situation wird durch die künstliche Verknappung der Stellplätze, welche eine Folge der Umwandlung von Quer- in Längsparkplätze, sogar noch verschärft. Die Kombination der beiden oben genannten Regelungen benachteiligt die betroffenen Wohngruppen doppelt.</p>	<p>Busverkehr darstellen. Im unmittelbaren Umfeld zwischen Mark-Twain-Straße und Eleonore-Sterling-Straße sind in den Nord-Süd-Verbindungen, der John-Zenger-Straße, Röblingstraße und Elsa-Brändström-Straße generell Längsparker vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Heidelberg eine mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung geprüft. Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzeptes ist in diesem Bereich eine Reduzierung vertretbar. Im Rahmen dessen können die erforderlichen Stellflächen auch auf Längsparkplätzen nachgewiesen.</p>	
42	Bürger, Schreiben vom 10.02.2016		
42.1	Inhaltsgleiche Stellungnahme wie Stellungnahme 41	Siehe Abwägung zur Stellungnahme 41.	Siehe Beschluss zur Stellungnahme 41.
43	Bürger, Mail vom 10.02.2016		
43.1	Im WA 3.1 sind an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude an der Ostseite Bauflächen für zwei Außenfahrstühle im Bebauungsplan einzutragen, um barrierearme Zugänge zum Gebäude zu ermöglichen.	Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit sind für die Erschließung der Gebäude Fahrstühle erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
43.2	Im WA 3.1 ist an dem zur Roebingstraße ausgerichteten Bestandsgebäude ein Laubengang vom südlichen Treppenhaus zu ermöglichen.	Der Laubengang ist innerhalb des Baufensers vorzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
43.3	Auf der westlichen Seite des Baufeldes 1.3 ist parallel zur Roebingstraße die Anzahl der Vollgeschosse von 5 auf 4 zu den Nachbarschaftsgebäuden zu reduzieren, da durch das 5-geschossige Gebäude Blick und Licht genommen wird. Dies wurde auch in der Bürgerbeteiligung so formuliert. Die Wohnfläche kann im westlichen oder nördlichen Teil des Baufeldes 1.3 ersetzt werden.	Der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg ist groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		<p>Vollgeschosse und somit eine damit einhergehende Reduzierung der geplanten Wohneinheiten aus planerischer Sicht nicht zielführend.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.</p>	
43.4	<p>Die Zufahrt im Baufeld 1.3 zur Tiefgarage ist von der Roebingstraße in einen weniger belästigenden Bereich zu verlegen.</p>	<p>Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage soll innerhalb der Gebäude erfolgen. Demzufolge ist eine Verlegung zur Mark-Twain-Straße nicht möglich. Die Rheinstraße soll Bestandteil eines zentralen Bereiches einer neuen Stadtteilmitte für die Südstadt mit Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebot werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in diesem Bereich ausgeschlossen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
43.5	<p>Zur Gestaltung der Rheinstraße liegen keine Angaben vor. Die Rheinstraße bildet den Übergang zwischen den Wohnprojekten und dem Park und muss für die dortigen Anwohnerinnen leicht und gefahrlos überquerbar sein. Hier sollte das Konzept mit Durchgangsstraße und Bustrasse überprüft werden.</p>	<p>Die Ausgestaltung der Straßenflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. In der Begründung wird allerdings ein Vorschlag für eine mögliche Ausgestaltung aufgezeigt. Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich. Als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewisse Frequentierung zu erwarten und sinnvoll. Neben der wichtigen Erschließungsfunktion ist die Rheinstraße auch als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen, um somit eine direktere Linienführung zu erreichen. Eine Teilschließung der auch für den ÖPNV wichtigen Erschließung der Rheinstraße / John-Zenger-Straße hätte zur Folge, dass die Verkehre sich auf die anderen Straßen verteilen werden, da die Baugebiete erschlossen sein müssen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
44	<p>Bürger, Niederschrift vom 10.02.2016</p>		
44.1	<p>Um die Wohnungen im östlichen Bestandsgebäude des Baufeldes 3.2 barrierefrei erschließen zu können, müssen neue Wohnungszugänge an das Bestandsgebäude von außen errichtet werden. Dies kann nur über ein neues Treppenhaus mit Aufzug erreicht werden. Dazu ist mittig am östlichen Bestandsgebäude im WA 3.2 das Baufenster auf der Hofseite für einen 5x5 m großen Anbau zu vergrößern.</p>	<p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit ist für die Erschließung der Gebäude ein Fahrstuhl erforderlich. Da es sich dabei um ein Bauwerk handelt, wird das Baufenster um die Abmessungen der Fahrstuhlkonstruktion erweitert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

45	Bürgerin, Mail vom 10.02.2016	<p>Die Aussagen, dass eine bauliche Nachverdichtung tendenziell ungünstige Auswirkungen auf das Stadtklima (Bioklima) hat und dass im Stadtklimagutachten 2015 für die Heidelberger Südstadt eine weitere Verdichtung nicht empfohlen wird, sind zutreffend. Im konkreten Fall des B-Plan-Gebiets MTV-Nord erfolgt die Nachverdichtung jedoch nur in Innenblock-Bereichen, so dass die – vor allem über die Ost-West-verlaufenden Straßentrassen gewährleistete – Durchlüftung des Stadtteils nicht beeinträchtigt wird und die bioklimatischen Auswirkungen der Nachverdichtungen nur im Innenblockbereich selbst kleinräumig wirksam sind und durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und Schaffung von zusätzlichem Grünvolumen (hochstämmige Bäume) auf den Freiflächen weiter minimiert, unter Umständen sogar verbessert werden. Eine ergänzende Riegelbebauung zur Römerstraße schirmt die Innenblockbereiche vor verkehrsbedingten Emissionen ab und ist daher nicht nur unter bioklimatischen, sondern auch unter lufthygienischen und lärm-schutztechnischen Aspekten positiv zu bewerten.</p> <p>Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besteht im Bereich des Bebauungsplans die Möglichkeit, durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne die für die gesamte Südstadt bioklimatisch wichtigen großen Ausgleichsflächen (Stadtwald im Osten, Sport- und Gartenflächen im Westen) und Durchlüftungsbahnen zu beeinträchtigen. Die bioklimatischen Auswirkungen durch den Bebauungsplan sind in der Gesamtbetrachtung daher überwiegend positiv/neutral zu bewerten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
45.1	<p>Die Aussage, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/ Klima gäbe, steht in einem klaren Widerspruch zu dem Ergebnis des Klimagutachtens von 2015. Dort heißt es:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das Gebiet der Campbell Barracks und des Mark-Twain-Village sollte die Bebauung nicht weiter verdichtet werden, um die bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern.</li> <li>- Eine weitere Entsiegelung wird empfohlen: "Hierbei kann auf kleinräumige Maßnahmen zurückgegriffen werden, die auch in den Nachstunden das Klima vorteilhaft beeinflussen. ... "</li> <li>- Die vorhandenen Grünflächen sollten erhalten bleiben und gegebenenfalls erweitert werden. Günstig wäre auch eine Ergänzung durch hochstämmige Bäume, besonders entlang der Straßen und den großen befestigten Parkplätzen.</li> </ul> <p>Die Grün- und Freiflächen im Bebauungsplanbereich besitzen eine hohe klimatische Bedeutung (vgl. Gutachten von GEO-Net 2015). Die vorhandenen Bäume und Freiflächen fungieren als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und erfüllen somit kleinklimatische Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Wohnflächen. Zudem trägt die Frischluft aus den östlichen Hangzonen, auch als abendliche Fallwinde bekannt, zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere an heißen Sommertagen bei. Diese Fallwinde können jedoch nur wirksam werden, wenn die vorhandenen "Frischluftschneisen" im Siedlungsgebiet nicht zugebaut werden. Auch diese klimatischen Randbedingungen bleiben im vorliegenden Bebauungsplan durch die angestrebte hohe Baudichte, die in MTV Nordost die vorhandenen größeren Grünflächen völlig zerstört, wie auch durch die Anordnung und Größe der Baukörper als würfelfartige Bebauung unberücksichtigt.</p>		



<p>45.2</p>	<p>Die Begründung des Bebauungsplanes zur Wohnraumana-lyse (Kapitel 4.5) mit der Aussage  <i>" Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen, ... "</i>                  ist nicht fundiert und auch nicht belegt in den beigegeführten Unterlagen und kann mit nachfolgenden Zahlen aus der letzten Wohnraumbedarfsanalyse für Heidelberg widerlegt werden: Heidelberg verfügt über genügend Potential für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auch ohne die hier geplante umweltfeindliche dichte Bebauung. Verwiesen wird auf die Wohnbedarfsanalyse Heidelberg 2030. In einer Tabelle wird deutlich gemacht, dass sich ein echter Zusatzbedarf mit entsprechendem Flächenbedarf von 2.400 Wohnungen ergibt. Dafür werden rd. 50 ha benötigt. Das im „Modell Räumliche Ordnung 2007“ ausgewiesene Entwicklungspotenzial liegt mit 67 ha, davon rd. 44 ha im innerstädtischen Bereich um 17 ha darüber, ohne die Konversionsflächen von 180 ha einzubeziehen.</p>	<p>Die Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 weist einen Neubedarf von 6.200 WE aus. Die ermittelte Größe setzt sich aus einem Ersatzbedarf (3.800 WE) und einem Zusatzbedarf (2.400 WE) zusammen.                  Flächenangaben sind in der Bilanz nicht enthalten.                  Die Annahme, dass die Wohnraumbedarfsanalyse lediglich einen „echten“ Zusatzbedarf von 2.400 Wohneinheiten ergebe, ist falsch. Der Verfasser / die Verfasserin unterstellt, dass der Ersatzbedarf von 3.800 Wohneinheiten in vollem Umfang auf bestehenden Liegenschaften realisiert werden kann. Dies ist jedoch nicht generell der Fall. In der Kategorie „Abgänge“ gehören auch Wohneinheiten, die nicht am Ort ersetzt werden, wie beispielsweise die Zusammenlegung von Wohnungen.                  In der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 wird der Wohnungsbedarf ermittelt, welcher über die Bahnstadt Konversionsflächen hinaus besteht. Die Vorhaben werden dabei als bereits realisiert in die Kalkulation aufgenommen. Der Vergleich mit der Flächenkulisse des „Modell Räumliche Ordnung“ ist insofern falsch, da das genannte Entwicklungspotential von 67 ha Flächen in der Bahnstadt in einer Größenordnung von 30 ha beinhaltet und diese somit doppelt berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>45.3</p>	<p>Es wird kritisiert, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes mindestens 96 Wohnungen mit circa 10.000 qm Wohnfläche in MTV Nordost zerstört werden, die bei entsprechender Modernisierung schnell als preisgünstiger Wohnraum gerade für junge Familien zur Verfügung stehen könnten.                  Im wohnungspolitischen Konzept fehlen klare Aussagen, wie das Ziel "Schaffung von bezahlbarem Wohnraum" langfristig umgesetzt werden kann. Es ist nur zu vermuten, dass die vorgesehene Konzeption auf unterschiedlichen zur Anwendung kommenden Förderstrategien basiert (Förderung der Familien, Förderung der Bauherren mit zeitlich begrenztem Bindungszwang bei der Vermietung), deren Wirkung nach circa 10 Jahren in der Regel verpufft sein wird und der Wohnungsbestand dem Spiel der Marktkräfte</p>	<p>Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg ist Bestandteil des Masterplans Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie ‚Wohnen‘ für die Konversion in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden.                  Vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren deutlichen Preisanstiegs bei Neuvermietungen aber auch vor allem im Bestand und der damit verbundenen Verdrängung von Haushalten mit unterem und mittlerem Einkommen aus der Kernstadt hat der Oberbürgermeister im April 2013 ein Bündnis für Wohnen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert und öffentlich um Mitstreiter geworben. Insbesondere auf den Konversionsflächen ergibt sich die Chance, Wohnraum bereitzustellen, der für einen Großteil der Gesellschaft bezahlbar ist</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>ausgesetzt werden kann. Mit der geplanten Bebauung wird das Ziel, langfristig und damit nachhaltig preisgünstigen Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu schaffen und zu sichern verfehlt. Diese wäre der Fall, wenn das ganze Areal in städtischem Eigentum bliebe und auf Basis von Erbpacht bebaut werden würde. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, die Wohngebäude in MTV Nord einschließlich Nordost (kein Abriss) in städtisches Eigentum zu übernehmen, zu sanieren und dauerhaft als preisgünstigen Wohnraum vorzuhalten. Entsprechende Untersuchungen wurden gar nicht erst vorgenommen.</p> <p>Einen gravierenden Mangel stellt die vorgesehene Aufteilung der Wohnräume in MTV Nordost dar, das komplett neu gebaut werden soll: die preiswertesten Wohnungen sind entlang der mit Verkehr hoch belasteten Römerstraße als Schallschutzmaßnahme vorgesehen und die 30 % Eigentumswohnungen mit sofortiger Vermarktung in deutlich kleineren Wohngebäuden entlang der Kirschgartenstraße. Es wird die Frage gestellt, welche Interessen im Vordergrund stehen.</p>	<p>und der weiteren Abwanderung von Familien ins Umland entgegenwirkt.</p> <p>Diesem Bündnis haben sich mehrere Wohnungsunternehmen und Genossenschaftsbanken angeschlossen, die die Wohnbauflächen der Konversionsfläche in der Südstadt nach den vorgegebenen Zielen der Stadt entwickeln möchten. Die Festlegungen im Masterplan Südstadt dienen dazu, die städtischen Ziele der Stadt zu definieren. Das Bündnis hat diese aufgegriffen und sich verpflichtet, die Ziele der Stadt, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nachhaltig umzusetzen. Aus Sicht der Verwaltung kann das Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bestmöglich nur erreicht werden, wenn die Flächen von einem Partner entwickelt werden, der durch mögliche Synergieeffekte tragfähige, wirtschaftliche Gesamtlösungen anbieten kann und dabei auch das wichtige Ziel der Durchmischung garantiert. Hinzu kommt, dass ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen erforderlich ist und auch barrierefreie Wohnungen hergestellt werden sollen, was mit einer Sanierung der Bestandsgebäude nicht im preisgünstigen Segment hergestellt werden konnte.</p>	
45.4	<p>Eine echte Schallschutzmaßnahme wäre die Tieferlegung und Deckelung der Römerstraße im Bereich zwischen Sickingen- und Feuerbachstraße. Diese Variante einer wirklich zukunftsfähigen Stadtentwicklung mit der Schaffung eines Quartiers mit hoher Wohnqualität und der Möglichkeit, ein attraktives Stadtteilzentrum zu bilden, wurde nicht hinreichend untersucht.</p>	<p>Im Rahmen der zweiten Phase des dialogischen Planungsprozesses war der Verkehr Thema in insgesamt fünf Bürgerforen und einem Stadtteilgespräch. Weiterhin wurden für die Gestaltung der Römerstraße verschiedene Variantenuntersuchungen von der Fachplanung (PTV Group), die näher untersucht wurden, zu der auch die Tunnellösung gehörte. Die Tunnellösung wurde in der weiteren Planung nicht weiter verfolgt, da sie sehr aufwendig ist und mit hohen Investitions- und Betriebskosten sowie langen Planungs- und Umsetzzeiträumen verbunden ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
45.5	<p>Die in der Begründung in Kapitel 8.1.2 zum Maß der baulichen Nutzung genannten städtebaulichen Erfordernisse bei gleichzeitiger Gewährleistung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes, sind nicht nachvollziehbar belegt und somit ist die deutliche Erhöhung der Geschossflächenzahl auf der Westseite auf GFZ 0,9 beziehungsweise 1,05 und der Ostseite eine GFZ zwischen 1,2 und 1,3 für das Allgemeine Wohngebiet und eine deutliche Erhöhung</p>	<p>Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besteht im Bereich des Bebauungsplans die Möglichkeit, durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Wie bereits in der Begründung dargelegt, sind die städtebaulichen Kennwerte wie die Anzahl der Geschosse und der Geschossflächenzahl notwendig, um hier wie bei der städtebaulichen Zielsetzung formuliert, ein urbanes Umfeld mit einer städtischen Atmosphäre zu schaffen. Damit an der Rheinstraße</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>der GFZ von 2,55 bis 3,8 für das Kerngebiet nicht vertretbar. Gegenwärtig weist das Gebiet entlang der Römerstraße, also MTV Nord, eine Siedlungsstruktur mit einer GFZ von circa 0,6 und einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 auf, das heißt der Grünflächenanteil beträgt über 60 %. Er diene bisher auch der wohnungsnahen Erholung und einem urbanen Wohnen. Besonders im MTV Nordost wird er fast komplett zerstört und versiegelt werden. Die Aussage <i>"Eine angemessene Bebauungsdichte ist erforderlich, um das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Damit lässt sich eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (1,2 für WA) und das Kerngebiet (3,0 für MK) rechtfertigen."</i> ist falsch, weil die Belege fehlen. § 17 BauNVO wird hier gesetzeswidrig ausgelegt und missbräuchlich angewandt. Dies stellt eine unzulässige Beugung des Baurechtes dar.</p>	<p>eine neue Stadtteilmitte entstehen und dauerhaft bespielt werden kann, ist hier baulich die Etablierung eines städtisch geprägten Umfeldes notwendig. Untersuchungen haben nachgewiesen, dass bei bestehenden Quartieren 4 bis 5 Geschosse notwendig sind, damit eine städtische Atmosphäre mit einer Nutzungsvielfalt und soziale Mischung entstehen kann. Weiterhin ist der Bedarf an Wohnungen in Heidelberg groß. Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse 2012 liegt das ermittelte Defizit bei 6.200 Wohnungen. Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine maßvolle Nachverdichtung vertretbar.</p>	
---	--	--

### 9.3.2 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 5. Januar 2016 bis zum 10. Februar 2016 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
1	Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 05.01.2016		
1.1	Zum Bebauungsplanentwurf „Südstadt - Mark-Twain-Village-Nord“ bestehen keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:	Siehe Abwägung 1.2 bis 1.3.	Siehe Beschluss 1.2 bis 1.3.
1.2	Zur geplanten Entwässerung der im Betreff genannten Areale nimmt unsere Fachabteilung im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3	An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Absatz 2 einzuhalten.	Im Rahmen der Bauantragsstellung ist die Einhaltung der Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg zu prüfen. Regelungen sind in diesem Bebauungsplan hierzu nicht zu treffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Gemeinde Heddeshheim, Mail vom 11.01.2016		

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
2.1	Seitens der Gemeinde Heddesheim werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
3 Netze BW GmbH, Mail vom 11.01.2016			
3.1	Der im Bebauungsplan ausgewiesene Planbereich liegt nicht im Versorgungsbereich, es sind hier keine Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH vorhanden	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
4 Bundeswehr, Mail vom 12.01.2016			
4.1	Die Stellungnahme vom 27.08.2015 wird aufrecht erhalten (siehe 4.2).	Siehe Abwägung zu 4.2.	Beschluss zu 4.2.
4.2	Der Standort der geplanten Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heidelberg. Momentan läuft das Entwidmungsverfahren für den Flugplatz zur Aufhebung des Bauschutzbereiches. Der Flugplatz ist für eine zivile Nutzung nicht mehr vorgesehen. Der geplanten Maßnahme wird bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30 m über Grund zugestimmt. Im weiteren Verfahren 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 Flugplatzeigenschaft des US-Flugplatzes Heidelberg und des Bauschutzbereiches aufgehoben sind. Eine Abwägung erübrigt sich damit.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
5 terranets bw GmbH, Mail vom 12.01.2016			
5.1	In dem Bebauungsplangebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH. Von dieser Maßnahme ist die terranets bw GmbH nicht betroffen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
6 Gemeinde Edingen-Neckarhausen, Schreiben vom 14.01.2016			
6.1	Belange der Gemeinde Edingen-Neckarhausen sind nicht berührt. Auf eine inhaltliche Stellungnahme wird deshalb verzichtet.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
7 Stadt Mannheim, Schreiben vom 14.01.2016			
7.1	Die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es werden keine Bedenken und Anregungen in das Planverfahren eingebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
8 Unitymedia BW GmbH, Mail vom 14.01.2016			
8.1	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH, die von den geplanten Straßenbaumaßnahmen berührt	Von Seiten der Fachabteilung wurde keine weitergehende Stellungnahme abgegeben. Die Tiefbauarbeiten werden in der Regel abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur

Nr.	TÖB (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
	werden. Das Bauvorhaben wurde an die zuständige Fachabteilung zur Prüfung weitergeleitet.		Kenntnis genommen.
9	Amprion GmbH, Mail vom 15.01.2016		
9.1	Gegen einen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung bestehen keine Bedenken. Diese Stellungnahme betrifft nur die von Amprion GmbH betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.	Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
10	Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 15.01.2016		
10.1	Gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung unter 7.1 (Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Begründung 8.1.12) gemachten Ausführungen berücksichtigt werden.	Es wird davon ausgegangen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren umgesetzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.2	Die ehemalige amerikanische High-School soll für schulische Zwecke weitergenutzt werden. Wir gehen davon aus, dass die die hygienischen Anforderungen an den praktischen Schulbetrieb geprüft wurden/werden (Leitfaden für die Innenraumhygiene in Schulgebäuden des Umweltbundesamtes).	Die hygienischen Anforderungen an den praktischen Schulbetrieb werden nicht mit dem Bebauungsplanverfahren geregelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.3	Falls weitere öffentliche Einrichtungen (Kindertagesstätten u.ä.) im Bebauungsgebiet vorgesehen werden, sollte bei konkreten Planungsschritten das Gesundheitsamt in die Bauplanung mit einbezogen werden.	Die Aussage betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.4	Im Planungsgebiet sind drei neue Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) vorgesehen (8.1.8 Versorgungsanlagen). Es ist darauf zu achten, dass unter dem Vorsorgeaspekt der Einfluss der elektromagnetischen Felder auf die Bebauung und das Umfeld Berücksichtigung findet.	Für die Errichtung und Betrieb von Trafostationen enthält die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft. Diese wirkt unabhängig vom Bebauungsplan und ist allgemein anzuwenden. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht zu treffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 18.02.2016		
11.1	Es werden keine weiteren Anregungen beziehungsweise Verbesserungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.

12	RP Karlsruhe, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 18.01.2016		
12.1	Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
13	Deutsche Telekom, Schreiben vom 18.01.2016		
13.1	Zur Planung wurde zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen (siehe ab Punkt 13.5). Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:	Siehe Abwägung zu 13.2 bis 13.11.	Siehe Stellungnahme zu 13.2 bis 13.11.
13.2	Im erweiterten Bereich des Plangebietes (John-Zenger-Straße) befinden sich ebenfalls im Langeplan eingezeichneten Telekommunikationsanlagen der Telekom die gesichert beziehungsweise verlegt werden müssen. Nach dem Planentwurf steht die bisherige Verkehrsfläche auf den Flurstücken 2591 und 2592, in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung. Wir bitten Sie deshalb zur Sicherung der Telekommunikationsanlagen der Telekom, die betroffenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB festzusetzen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."	Es wird davon ausgegangen, dass die Bestandleitungen bereits gesichert sind. Es stehen (private) Gehwege zur Leitungsverlegung zu den angrenzenden Wohngebäuden zur Verfügung. Die Eintragung von Dienstbarkeiten sind, sofern notwendig, zwischen dem Dienstbarkeitsgeber und -nehmer zu vereinbaren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.3	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.	In der Festsetzung Nummer 10 ist bereits aufgenommen, dass bei Baumpflanzungen ein Wurzelschutz vorzusehen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.4	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.5	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die gesichert beziehungsweise verlegt werden müssen. Nach dem Planentwurf liegen Telekommunikationsanlagen der	Siehe Abwägung zu 13.2.	Siehe Beschluss zu 13.2.

	<p>Telekom nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Aufrechterhaltung der örtlichen, regionalen und überregionalen Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin benötigt werden. Wir bitten Sie deshalb zur Sicherung der im Plan markierten Telekommunikationsanlagen der Telekom, die betroffenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB festzusetzen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, im Grundbuch zu veranlassen.</p>		
13.6	<p>Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Um rechtzeitig vor Straßenbaumaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, wird gebeten, sich so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, sich in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Tiefbauarbeiten werden in der Regel mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.7	<p>Im Baugebiet werden Wohnwege nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wird gebeten, in den Wohnwegen Flächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche festzusetzen. Da diese Kennzeichnung alleine das Recht zur Verlegung und Unterhaltung nicht begründet, muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.</p>	<p>Siehe Abwägung zu 13.2.</p>	<p>Siehe Beschluss zu 13.2.</p>
13.8	<p>In der Römer-, Rhein-, Elsa-Brändström- und Mark-Twain-Straße befinden sich umfangreiche Telekommunikationsanlagen mit Lichtwellenleiter. In der Römerstraße befinden sich zudem die 3 Kabelschächte. Außerdem befinden sich 3 Kabelverzweiger im Planbereich. Diese Anlagen sind nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu verlegen. Es wird gebeten, die Planung so auf diese Anlagen abzustimmen, dass eine Verlegung möglichst vermieden wird.</p>	<p>Die Tiefbauarbeiten werden in der Regel mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

13.9	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.	Siehe Abwägung zu 13.3.	Siehe Stellungnahme zu 13.3.
13.10	Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom – insbesondere in der Römer-, Rhein-, Elsa-Brändström- und Mark-Twain-Straße – wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.	Die Tiefbauarbeiten werden in der Regel mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14	Gascade Gastransport GmbH, Schreiben vom 19.01.2016		
14.1	Die Stellungnahme wird auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG abgegeben.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
14.2	Anlagen der Gascade sowie der in 14.1 genannten Betreiber sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
14.3	Im Plangebiet können sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber befinden. Diese Betreiber sind gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen	Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
15	Gemeinde Ketsch, Mail vom 19.01.2016		
15.1	Anregungen und Bedenken sind seitens der Gemeinde Ketsch nicht vorzubringen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
16	Gemeinde Sandhausen, Schreiben vom 19.01.2016		
16.1	Seitens der Gemeinde Sandhausen werden keine Anregungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.



17	Stadt Leimen, Schreiben vom 20.01.2016		
17.1	Seitens der Stadt Leimen werden keine Anregungen vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18	RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 27.01.2016		
18.1	Zu den rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, wird keine Stellungnahme abgegeben.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.2	Zu beabsichtigte eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, wird keine Stellungnahme abgegeben.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.3	Die ingenieurgeologische Stellungnahme zur Konversionsfläche Südstadt vom 13.11.2014 umfasst das Plangebiet und besitzt weiterhin Gültigkeit. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass 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. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 beziehungsweise DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.	Gemäß § 13 LBO BW müssen bauliche Anlagen standsicher sein. Die bekannten Verfüllungen im Plangebiet liegen außerhalb privater Flächen. Es obliegt den jeweiligen Bauherren, diese Standsicherheit zu gewährleisten und den Empfehlungen zur Beauftragung objektbezogener Baugrunduntersuchungen zu folgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.4	Zur Planung sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.5	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.	Im Kapitel 8.3.2 der Begründung wird auf die Wasserschutzgebietszone und die Bestimmungen der Rechtsverordnung bereits verwiesen. Es ist keine weitergehende Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.

18.6	Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.7	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
18.8	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das LGRB-Mapserver Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet abgerufen werden kann	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19	RP Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 28.01.2016		
19.1	Von der höheren Raumordnungsbehörde werden zum aktuellen Planentwurf keine Anregungen vorgetragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
20	Stadt Ladenburg, Schreiben vom 28.01.2016		
20.1	Seitens der Stadt Ladenburg werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
21	Deutsche Bahn Immobilien, Schreiben vom 02.02.2016		
21.1	Dem Entwurf des Bbauungsplanes wird unter Beachtung der folgenden Punkte zugestimmt:	Siehe Abwägung zu 21.2 bis 21.5.	Siehe Beschluss zu 21.2 bis 21.5.
21.2	Der Lärmschutz wird in Form einer Kombination aus Lärmschutzwand und einem Lärmschutzwall ausgeführt. Beigefügt ist als Bild ein Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf mit Darstellung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzlandschaft.	Siehe Abwägung zu 21.3 bis 21.5.	Siehe Abwägung zu 21.3 bis 21.5.
21.3	Entlang des Radweges ist in Verlängerung der Lärmschutzwand ein Zaun zur Abgrenzung zu den Bahnanlagen zu errichten, da der Lärmschutzwall auch als Spielfläche für Kinder dienen soll. Der Zaun ist hinreichend stabil auszuführen. Der Zaun muss ferner über eine Tür auf Höhe des südlichen Fußes der Lärmschutzlandschaft verfügen, um die Zugänglichkeit des Gleisbereiches für die Instandhaltung gewährleisten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Aus § 9 BauGB ergibt sich keine Rechtsgrundlage, eine solche Einzäunung festzusetzen. Dieses ist in den nachfolgenden Verfahren zu regeln.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Die Tür ist verschließbar auszuführen und das Schließformat abzustimmen.</p> <p>Gemäß der Zusammenfassung der Stellungnahmen der TÖB wird die bisher geforderte Einzäunung umgesetzt, war aber weder planerisch noch textlich nachvollziehbar.</p>		
21.4	<p>Die bisherigen Vorgaben zur Stellungnahme der DB Netz AG sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Siehe Abwägung zu 21.5 bis 21.9.</p>	<p>Siehe Beschluss zu 21.5 bis 21.9.</p>
21.5	<p>Kommunen sind verpflichtet, bei der Planung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen. Dies wurde hier durch die Planung einer Schallschutzwand und passivem Schallschutz getan. Ob dies gegen den Schienenverkehrslärm ausreicht, kann die DB AG nicht beurteilen. Die Lärmschutzwand ist, anders als im Bebauungsplan dargestellt, auf dem Grundstück der Stadt zu erstellen, so dass sie ohne Beeinflussung der Bahn errichtet und instandgehalten werden kann.</p>	<p>Der Lärmschutz wird durch die Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall gewährleistet. Zum Bau der Lärmschutzwand wird die Deutsche Bahn im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
21.6	<p>Es ist grundsätzlich eine Auflage zur Einfriedung im Sinne der Sicherheit zu den Bahnanlagen zu errichten. Dies resultiert aus den angezeigten künftigen Nutzungen mit Sport- und Spielanlagen. Dabei sind die Einfriedungen bei Notwendigkeit so auszubilden, dass sie als Absturzsicherung und zum Abhalten von beispielsweise Bällen dienen. Bezüglich der Aufstellung gelten die gleichen Bedingungen wie für die Lärmschutzwand.</p> <p>Es ist ebenfalls zu prüfen, ob für dort abgestellte Fahrzeuge/ Pkw, Absturzsicherungen aus dem Bahnregelwerk erforderlich sind. Dafür muss ein entsprechender Nachweis erbracht werden.</p>	<p>Es gehört zur gängigen Praxis, dass die Fachplaner angewiesen sind, die entsprechenden DIN-Normen zur Anlage von Spielplätzen, Sportplätze, Freianlagen für Spiele und Leichtathletik zu beachten. Zur Bahnlinie sind im Übrigen keine Ballspielflächen geplant. Entlang des Grundstücks der Bahn verläuft ein Fuß- und Radweg. Dieser hat nicht die Funktion zum Abstellen von Fahrzeugen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
21.7	<p>An Bahnstrecken mit Zuggeschwindigkeiten bis 160 km/h sind nach der DB-Richtlinie für Baum- und Strauchpflanzungen Mindestabstände einzuhalten. Es können nur bestimmte Baumarten gepflanzt werden. Laut Luftbild werden die an der benachbarten Bahnstrecke befindlichen Signale durch Baumpflanzungen nicht betroffen.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Es ist kein Beschluss erforderlich.</p>
21.8	<p>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (beispielsweise Leuchtwerbung, Beleuchtung von Parkplätzen) ist darauf zu achten, dass Blendungen</p>	<p>Es ist nicht davon auszugehen, dass sich mit dem Wechsel von einer militärischen zu einer zivilen Nutzung der an der Bahn angrenzenden Flächen, die von ihrer Art grundsätzlich gleichbleibt (Freizeitfläche, Wohn- und Schulnutzung) es zu</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	der Triebfahrzeugführer sowie Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern ausgeschlossen sind.	den beschriebenen Beeinträchtigungen kommen wird. Der Bebauungsplan regelt nicht die Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlage. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
21.9	Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass sich im öffentlichen Bereich der zur Bahn parallel verlaufenden Straße ein erdverlegtes Streckenfernmeldekabel (F 4000) der DB Netz AG befindet. Dieses Kabel darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zur Wartung und Instandhaltung freigehalten werden.	Die bestehende Straße ist im Entwurf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sofern die Deutsche Bahn Kabel auf öffentlicher Fläche verlegt, obliegt die dingliche Sicherung bei der Deutschen Bahn.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22	VRN, Mail vom 03.02.2016		
22.1	Es liegen zu den Planungen von Seiten der VRN GmbH keine Einwände vor.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
23	BUND, Schreiben vom 04.02.2016		
23.1	Der gesamte Kreuzungsbereich Römerstraße/Rheinstraße ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festzusetzen und gestalterisch deutlich von den zuführenden und wegführenden Straßenverkehrsflächen abzusetzen, etwa durch eine Aufpflasterung oder farbliche Gestaltung. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass sie auch die Möglichkeiten zur Diagonalquerung der Kreuzung bietet. Eine funktionierende gute Fußgängerverbindung der beiden Südstadt-Teile, dem Südstadt-Zentrum und seinem Park im Osten und dem Südstadt-Park und den Wohngebieten im Westen, ist für die Attraktivität des Stadtteilzentrums unabdingbar. Die Diagonalquerung bietet dafür eine ausgezeichnete, modellhafte Lösung. Zum anderen leistet sie einen Beitrag zur Verlangsamung des Autoverkehrs auf der Römerstraße und trägt zur vielfach geforderten Verkehrsberuhigung bei. In Köln, Berlin, Wuppertal und Darmstadt existieren bereits solche Diagonalquerungen.	Grundlage der Planungen zur Römerstraße ist ein bestandsorientierter vierstreifiger Ausbau, da die Römerstraße weiterhin die Funktion als wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse erfüllen muss. Mögliche Übergänge ergeben sich aus der Ausbauplanung oder anderen Planungen, wie dem Projekt „Der Andere Plan“. Hierfür ist jedoch keine gesonderte Festsetzung notwendig. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung bleibt bestehen. Aus dieser können auch Aufpflasterungen oder farbige Markierungen abgeleitet werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
23.2	Die Straßenverkehrsfläche der Rheinstraße ist vor dem geplanten neuen Kindergarten in Gebäudebreite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festzusetzen und deutlich von der übrigen Straßenverkehrsfläche der	Entlang der Rheinstraße entsteht auf der nördlichen Seite mit den Parkterrassen ein hochwertiger und großzügiger Aufenthaltsbereich. Der nördliche Gehweg (Parkterrasse) soll als eine	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Rheinstraße abzusetzen, etwa durch eine Aufpflasterung oder durch farbliche Gestaltung. Den Kindergartenkindern und auch den anderen Quartiersbewohnern soll ein gefahrloses Queren der Rheinstraße hinein in den Südstadt-Park und seinen Naturerfahrungsraum ermöglicht werden.</p>	<p>breite Bewegungs- und Aufenthaltsfläche für Fußgänger ausgebildet werden und somit als befestigte Erweiterung des südlich angrenzenden Bürgerparks fungieren. Gleichzeitig ist die Rheinstraße als Stadtteilmitte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss einer gewissen Frequentierung unterzogen, die notwendig und sinnvoll ist. Auch übernimmt die Rheinstraße eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier und ist als ÖPNV-Achse für den Bus vorgesehen. In diesem Rahmen muss eine Geschwindigkeit von 30 km/h und eine ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet sein. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung bleibt bestehen. Aus dieser können auch Aufpflasterungen oder farbige Markierungen abgeleitet werden. Die Aufteilung der Verkehrsfläche wird mit dem Bebauungsplan jedoch nicht geregelt und bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Mit Stand vom Herbst 2019 ist für die Rheinstraße vorgesehen, eine Mittelinsel und Fußgängerüberwege einzubauen.</p>	
23.3	<p>Die gesamte Roebblingstraße sowie die gesamte vor dem Schulgebäude verlaufende Mark-Twain-Straße sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen und als Shared-Space-Zone zu gestalten. Diese Zone würde nicht nur der Aufnahme des im Masterplan Erschließung festgesetzten Fuß- und Radweges dienen, sondern würde ebenso eine ideale Verbindung zwischen den Wohnquartieren und dem Südstadt-Park und seinem Naturerfahrungsraum herstellen. Eine Shared-Space-Zone würde auch die Zugangsmöglichkeiten zum Südstadt-Park für die Schülerinnen und Schüler der ehemaligen US-Schule an der Mark-Twain-Straße verbessern.</p>	<p>Shared-Space ist als Tempo 50 km/h-Zone mit gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt und somit eine vollkommen andere Straßenraumausprägung als ein verkehrsberuhigter Bereich. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Straßen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu 23.2 verwiesen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
24	<p>Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 05.02.2016</p>		
24.1	<p>Die aufgeführte Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Baulinien ist von § 23 Absatz 3 BauNVO nach § 23 Absatz 2 BauNVO zu ändern.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage wird im Plan zum Satzungsbeschluss geändert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
24.2	<p>Die aufgeführte Rechtsgrundlage zur Bauweise (E/D/H) ist von § 23 Absatz 3 BauNVO nach § 22 Absatz 2 BauNVO zu ändern.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage wird im Plan zum Satzungsbeschluss geändert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

24.3	Im letzten Satz der schriftlichen Festsetzungen zu 1.1, Allgemeine Wohngebiete (WA) sind die aktuellen Straßennamen und Hausnummern statt der Gebäudenummern der US-Armee zu benennen.	Um die Gebäude ausreichend zu bestimmen, wird die Festsetzung mit den neuen Adressen in der Form geändert: „In den nördlichen WA 1.1 ist in den Dachgeschossen der Bestandsgebäude Feuerbachstraße 1 und 3 und Elsa-Brändström-Straße 27 und 29 eine Wohnnutzung nicht zulässig.“	Der Stellungnahme wird gefolgt.
24.4	Im zweiten Absatz der schriftlichen Festsetzung zu - 2. Bauweise- sollte klargestellt werden, dass die festgesetzten Maße sich auf das Dach beziehen. Vorgeschlagen wird, den Satz mit „Dachflächen“ einzuleiten.	Dem Hinweis wird gefolgt und die Festsetzung dahingehend geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
24.5	Der dritte Absatz der schriftlichen Festsetzung zu -2. Bauweise- zur Unterschreitung landesbauordnungsrechtlicher Festsetzungen gemäß Planeinschrieb sind nicht nachvollziehbar.	Gemeint sind die Planeinschriebe mit der Kennzeichnung „OAB“ und der dazugehörigen Maßangabe. In die Festsetzung wird zur Klarstellung aufgenommen „OAB: oberste Außenwandbeschränkung mit Maßangabe“.	Der Stellungnahme wird in der beschriebene Form gefolgt.
24.6	Die schriftliche Festsetzung zu -3. Fläche für Gemeinbedarf- muss sich auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Begriff „Stadtteilbezogene Nutzung“ ist zu unkonkret.	Die Festsetzung lautet: „Die ehemalige Chapel wird als Gemeinschaftsfläche für eine öffentliche, primär stadtteilbezogene Nutzung festgesetzt“. Durch den Begriff „öffentlich“ wird bestimmt, dass die Einrichtung einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung allgemein zugänglich sein wird. Mit dem Begriff „primär, stadtteilbezogene Nutzung“ wird festgelegt, dass die Chapel im Wesentlichen -stadtteilbezogen- als Einrichtung in den Bereichen Kultur, Bildung und Soziales zur Verfügung stehen soll. Entsprechende Ausführungen sind im Entwurf der Begründung enthalten. Mit dieser konkretisierenden Zweckbestimmung wird somit der Mindestanforderungen des § 30 Absatz 1 BauGB an die Festlegung der Nutzungsart entsprochen.	Der Stellungnahme wird in der beschriebene Form gefolgt.
24.7	Es ist nicht eindeutig, ob durch 6. Absatz zur schriftlichen Festsetzung zu -4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen- „Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelstellplätzen sind vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig“ eine Zulässigkeitsmöglichkeit nur nach § 23 Absatz 5 BauNVO eröffnen oder ob die aufgeführten Vorhaben uneingeschränkt möglich sind.	Zum klareren Verständnis wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass das Wort vorrangig gestrichen wird. Satz der Festsetzung mit der Ausnahmeregelung. Entsprechende Ausführungen sind im Entwurf der Begründung enthalten.	Der Stellungnahme wird in der beschriebene Form gefolgt.
24.8	Festsetzung zu -6. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz-: Die teilweise vorhandenen Spielplätze wie in den Innenwohnbereichen wurde nicht als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Jedes Bauvorhaben muss demnach private Kinderspielplätze nachweisen.	Die Festsetzung zu Punkt 6, 1. Absatz bezieht sich allein auf öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Blockinnenbereiche sind als Wohnbauflächen festgesetzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Die landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen zur Anlage von privaten Spielplätzen bleiben bestehen.	
24.9	Festsetzung zu -8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte-: Die entsprechenden Baulasten sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, spätestens aber bei den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu begründen. Sofern die Baugrundstücke/Quartiere nicht in öffentlicher Hand bleiben, wird auf eventuelle sich ergebende Probleme hinsichtlich der Unterhaltungspflichten hingewiesen, wenn diese nicht als solche herausparzelliert werden.	Die notwendigen Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Wie in der Stellungnahme beschrieben, sind sie spätestens im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu begründen und öffentlich rechtlich als Baulast zu sichern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.10	Gestaltungsvorschrift 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen von Gauben und Dachflächenfenster: Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Genehmigungspraxis heraus aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen grundsätzlich eine maximale Gaubenbreite von 3 m sowie insgesamt maximal die Hälfte der Dachlänge von Gebäuden mit Gauben besetzt werden können. Dachflächenfenster wurden in einer Reihe als Glasband allenfalls in wenigen Ausnahmefällen zugelassen. Gefragt wird, ob auch Giebelgauben oder nur Flachdachgauben zulässig sind.	Aufgrund der Bestandsgebäude mit Satteldächern wurden hier ortsspezifisch bezogen die Zulässigkeit von längeren Gaubenzulängen festgesetzt, damit die vorhandenen Einschnitte der Bestandsgauben in den Dächern sinnvoll weiterverwendet werden können. Die Vorschrift bezieht sich allein auf Dachflächenfenster und Flachdachgauben und schließt somit Giebelgauben aus.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.11	Die Gestaltungsvorschrift 2 zu Werbeanlagen wird sich im MK 1.1 (Nahversorgung) kaum umsetzen lassen. Eine Kombination von Fassadenwerbung und Ausleger ist aufgrund der engen Regelung nicht möglich. Pylone oder Stelen sollten ausnahmsweise möglich sein.	Die Gestaltungsvorschrift zu Werbeanlagen entspricht dem des südlich angrenzenden Konversions-Bebauungsplanes, mit dem eine einheitliche auf den öffentlichen Raum wirkende Gestaltung erzielt werden soll. Werbung wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, die Wirkung der Werbung soll jedoch städtebaulich untergeordnet bleiben.	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.
25	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 08.02.2016		
25.1	Es wird auf die Stellungnahme mit Schreiben vom 07.09.2015 verwiesen und um Kenntnisnahme der Stellungnahmen der Schreiben vom 16.07.2014 und 27.03.2013 gebeten.	Siehe Abwägung zu 25.2 bis 25.10.	Siehe Beschluss zu 25.2 bis 25.10.
25.2	Es wird auf die vorhandene 110-kV-Kabelanlage entlang der Kirschgartenstraße hingewiesen. Diese liegt von Norden kommend in der Philipp-Otto-Runge-Straße quert die Feuerbachstraße, durchquert das nordöstliche Grundstück des Plangebietes und verläuft entlang des Plangebietes auf der Westseite der Kirschgartenstraße. Für diese 110 kV-Kabelanlage ist ein Schutzstreifen von 2,50 m beidseits der Anlage im Bebauungsplan aufgenommen, jedoch nicht farblich "Grau" unterlegt.	Der Schutzstreifen der 110-kV-Kabelanlage liegt überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und nur zu einem geringen Teil auf der Wohnbaufläche. Aufgrund des schmalen Streifens geht das „Grau“ optisch bei einem Ausdruck neben der Straßen- und Leitungsrechtsbegrenzungslinie unter. Zur Betonung des Leitungsrechtes wurde hier mehrfach die Bezeichnung (LR) neben die Begrenzungslinie aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

25.3	Entlang der Trasse sind Baumneupflanzungen vorgesehen. Diesen können wir nur unter Vorbehalt und Einhaltung eines lichten Mindestabstands von 2,50 m (Schutzstreifen) zur 110 kV-Kabelanlage zustimmen. Bei geringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen (Wurzelschutz) erforderlich.	Zielsetzung ist, dass die Kirschgartenstraße auf der Westseite eine durchgehende Baumreihe erhalten soll, die die Parkbuchten unterbrechen und strukturieren. Die Baumstandorte liegen in einem Abstand von rund 4 m von der westlichen Schutzzonenausweisung entfernt. In der Ausbauplanung ist zu prüfen, ob die Bäume 1 m weiter östlicher gepflanzt werden können. Sofern dieses nicht möglich ist, ist ein Wurzelschutz bei den Leitungen vorzusehen.	Die Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.
25.4	Die vorhandene 110 kV-Kabelanlage durchquert im Bereich Feuerbachstraße im Nordosten ein Baugrundstück. Eine Umverlegung der Leitung ist nicht möglich. Einer Bebauung beziehungsweise Überbauung wird nur zugestimmt, wenn hierfür nach Vorgaben der Stadtwerke Heidelberg abgestimmte, bauliche Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu wurden bereits erste Gespräche geführt.	Zwischen den künftigen Bauherren und den Stadtwerken Heidelberg wurde eine Lösung gefunden, mit der eine Umverlegung der 110 kV-Leitung nicht notwendig ist.	Die Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.
25.5	Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung bei Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenbereich gebeten.	Die Planungen der Stadtwerke werden stadintern mit den anderen Tiefbaumaßnahmen im öffentlichen Raum abgestimmt.	Die Stellungnahme wird in der beschriebenen Form gefolgt.
25.6	Wir verweisen auf die vorhandene Wasser- und Fernwärmeleitung im nördlichen Teil der Kirschgartenstraße/Feuerbachstraße, diese Leitungen durchqueren das Grundstück des Plangebietes.	Für die Leitungen ist im Bebauungsplan eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.	Die Stellungnahme wird gefolgt.
25.7	Da sich die Wasser- und Fernwärmeleitungen im öffentlichen Bereich befinden, ist ein Leitungsrecht nicht erforderlich, jedoch ein Schutzstreifen. Der Schutzstreifen für die Wasserleitung ist beidseitig 3,00 m von Leitungsaußenkante; für Fernwärme jeweils 2,00 m von Leitungsaußenkante. Die geplante Baumpflanzung ist nur mit einem lichten Mindestabstand von 2,50 m zulässig. Zwei als zu pflanzen festgesetzte Bäume im östliche Teil der Feuerbachstraße am WA 2.1 halten diese Abstände nicht ein. Bei geringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen erforderlich.	Im Entwurf ist gegenüber dem Vorentwurf nur noch ein Baum als zu pflanzen festgesetzt. In der Ausbauplanung ist zu prüfen, ob der Pflanzstandort des Baumes außerhalb des Schutzstreifens verlegt werden kann. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Schutzmaßnahmen zu treffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.8	Bei der Umsetzung dieser Maßnahme ist die Abteilung Netzservice frühzeitig mit einzubinden	Die Planungen der Stadtwerke werden stadintern mit den anderen Tiefbaumaßnahmen im öffentlichen Raum abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



25.9	Weiterhin befindet sich ein Bestandsbaum (Ecke Feuerbachstraße Süd / Römerstraße Ost) auf der Fernwärme- und Wasserleitung. Dieser Baum ist noch vor dem 28.02.2016 zu entfernen.	Der Baum ist gemäß der Festsetzung Nummer 10 gleichwertig zu ersetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.10	Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft beziehungsweise der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26	Gemeinde Hirschberg, Mail vom 09.02.2016		
26.1	Die Belange der Gemeinde Hirschberg werden durch die Planung nicht berührt.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
27	IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 10.02.2016		
27.1	Die IHK Rhein-Neckar hat zum Entwurf des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village-Nord“ keine weiteren Hinweise. An der Stellungnahme vom 27.10.2015 wird festgehalten.	Siehe Abwägung zu 27.2.	Siehe Beschluss zu 27.2.
27.2	Zum Verfahren liegt eine Stellungnahme mit Mail vom 20.08.2015 zum Bebauungsplanverfahren vor, auf die Bezug genommen wird, da eine Stellungnahme vom 27.10.2015 nicht bekannt ist. Hier wird die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße und der Rheinstraße begrüßt. Bezüglich der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung einzuhalten sind und sichergestellt sein muss, dass keine negativen städtebaulichen Entwicklungen eintreten. Die Römerstraße muss zwingend als gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben.	Die obere Raumordnungsbehörde hat zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes keine Anregungen vorgetragen. Aufgrund der festgesetzten Nutzungsbestimmung eines Nahversorgers und der bisher schlecht versorgten Südstadt ist nicht zu befürchten, dass negative städtebauliche Entwicklungen eintreten. Die Römerstraße bleibt weiterhin eine gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse. Zugleich wird der Charakter der Römerstraße mit der zivilen Nachnutzung der angrenzenden Flächen insbesondere an den Rändern und in Verbindung mit dem Konzept des Projektes „Der Andere Park“ zu einer städtisch geprägten Straße geändert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
28	RNV, Schreiben vom 08.02.2016		
28.1	Die Schreiben vom 06.08.2014, 19.11.2014 und 25.02.2015 behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.	Siehe Abwägung zu 28.2 bis 28.6.	Siehe Beschluss zu 28.2 bis 28.6.

28.2	<p>Im Schreiben vom 06.08.2014 wird darauf hingewiesen, dass sich auf der östlichen Seite der Römerstraße die Bushaltestelle Saarstraße befindet. 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. Weiterhin wird empfohlen, im Zuge der Erschließung auch einen barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle anzustreben.</p>	<p>Der aufgeführte Fahrgastunterstand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße. Die Stellungnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
28.3	<p>Mit Schreiben 25.02.2015 wird die Einrichtung weiterer Bushaltestellen an der Römerstraße verkehrstechnisch nicht befürwortet.</p>	<p>Die RNV wird bei der Linien- und Haltestellenplanung beteiligt und kann sich in diesen Verfahren ihre Belange einbringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
28.4	<p>Im Schreiben vom 19.11.2014 wurde zu den Vorbereitenden Untersuchungen der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks keine Bedenken noch Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
28.5	<p>Zwischen Feuerbachstraße und Fabrikstraße wird eine Busachse durch das Mark-Twain-Village angestrebt. Verwiesen wird auf die Unterlagen zur verkehrlichen Untersuchung von PTV vom 08.01.2014 und dem Masterplan „Erschließung“. Die Vorzugsvariante ist eine Linienführung über die Straßen Feuerbachstraße, Elsa-Brändström-Straße, Mark-Twain-Straße, Roebingstraße und gegebenenfalls Sickingenplatz mit möglichst direkter Fortführung in die Fabrikstraße. Dazu muss an der südlichen Bebauungsgrenze eine Verbindung zur Fabrikstraße (gegebenenfalls über den Sickingenplatz) vorgesehen werden. Die Fahrbeziehung muss möglichst direkt ausgelegt werden und sollte nur wenige Abbiegevorgänge enthalten. Ebenso muss die Befahrung in beiden Fahrtrichtungen erfolgen können. Der Begegnungsfall Bus gegen Bus muss durchweg möglich sein und die Straßenbreite darf nicht kleiner als 6,5 m ausfallen. Es wird eine Befahrung mit Gelenkbussen angestrebt.</p>	<p>Entgegen der ursprünglichen Variante soll die Buslinienführung durch das Gebiet entlang der Römerstraße bis zur Rheinstraße verlaufen und über die John-Zenger-Straße auf das Entwicklungsband geführt werden, um darüber den Anschlusspunkt an der Fabrikstraße zu erreichen. Die geplante neue Stadtteilmitte erhält dadurch eine direkte Anbindung an den ÖPNV. Die geänderte Linienführung hat zudem eine Abbiegung weniger als die vorher vorgesehene Variante. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausreichend breit dimensioniert, um einen Begegnungsverkehr Bus / Bus zu ermöglichen. Die südliche Weiterführung wird in den noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren gesichert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
28.6	<p>Innerhalb dieses Gebietes sollen mehrere barrierefreie Haltestellen angelegt werden. Die genaue Fahrbeziehung und die</p>	<p>Der barrierefreie Umbau von Haltestellen des ÖPNV ist gemäß dem Nahverkehrsplan umzusetzen. Neue Haltestellen werden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur</p>

	Lage der Haltestellen muss mit dem Aufgabenträger, der Stadt Heidelberg, noch abgesprochen werden. Dieses gilt auch für die Haltestellen der derzeitigen Linie 29 in der Römerstraße, deren Lage im Rahmen des Gesamt-Erschließungskonzepts gegebenenfalls verändert werden sollte.	generell barrierefrei hergestellt. Die Lage der Haltestellen ist mit den zuständigen Stellen abzustimmen.	Kenntnis genommen.
29	Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 21.01.2016		
29.1	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen beziehungsweise Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
29.2	Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob die Flächen vor der Bahnlinie freigestellt sind.	Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ehemalige Kasernenflächen und um öffentliche Verkehrsflächen (Radweg). Sie dienen nicht Bahnbetriebszwecken. Eine Freistellung ist daher weder erforderlich noch notwendig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
29.3	Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	Die Betreiber wurden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
30	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 07.03.2016		
30.1	Die Festsetzung Nummer 7 zur Nutzung erneuerbarer Energien ist zu ändern: In der Ermächtigungsgrundlage ist § 9 Absatz 1 Nummer 23b aufzunehmen. Der zweite Satz .... mit mehr als 10 qm Grundfläche flächendeckend zu bepflanzen begrünen. <del>Ausnahmsweise sind bis zu</del>	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	<p><del>40% der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich ist. Ausgenommen hiervon sind 30 % der Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solaranlagen zur Wärme- oder Stromerzeugung. Darüber hinaus ist auf den begrünten Flächen die Aufstellung von Solaranlagen mit einem Flächenanteil von 40% zulässig. ...ist zu ändern.</del></p>		
30.2	<p>Der Umweltbericht ist redaktionell zu ändern:          - Seite 6 „Baumschutz“: Die Bäume werden nicht, wie hier beschrieben, über die Baumschutzsatzung freigegeben sondern über die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet und ausgeglichen.          - Seite 12: „Geologie / Boden“: Der Satz „Lediglich die Deckschichten der vorhandenen Straßen weisen PAK-haltiges Material auf (Stadtplanungsamt Heidelberg 2014).“ ist zu streichen, da die Decksichten der vorhandenen Straßenzüge sind abfallrechtlich zu betrachten sind und sinngemäß mit Boden nichts zu tun haben.          - Seite 20 „Vögel“: „Die übrigen streng geschützten Greifvögel wurden als Nahrungsgäste eingestuft.“</p>	<p>Der Umweltbericht wird redaktionell geändert. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
30.3	<p>Im Umweltbericht ist in der Eingriff-/Ausgleichsberechnung des Bodens in der Bewertung des Istzustands für den Ausgleichskörper im Wasserkreislauf die Wertstufe 3, für den Filter und Puffer für Schadstoffe die Wertstufe 4 und für die natürliche Bodenfruchtbarkeit die Wertstufe 2 (hier wird eine gewisse anthropogene Vorbelastung berücksichtigt) anzusetzen. Daraus ergibt sich für die Grünflächen ein Ausgangswert von 12 Ökopunkten pro Quadratmeter.</p>	<p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird angepasst. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
30.4	<p>Die Versickerung von Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone wird bis auf WA 1.1 nur schwer umsetzbar sein. Öffentliche Flächen mit der Zweckbestimmung Versickerung sind nicht ausgewiesen.          Um den Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet merklich zu reduzieren, ist es daher erforderlich, möglichst viele Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Anforderungen aus</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme und Abwägung zu 30.1 verwiesen. Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie wird bei Bauanträgen beteiligt, in dem die Aspekte Dachbegrünung, Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Dächern und regenerativer Energieanlagen auf Dächern eingegangen werden kann.          Zu der Konversionsfläche Südstadt wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Januar 2019 die Erarbeitung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung im Zusammenspiels von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen sind umzusetzen	eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes abgeschlossen.	
30.3	Von den genannten fünf Bausteinen des Regenwasserkonzeptes der Arge Teleinternetcafe / Treibhaus, zu der ein Regenwasserkonzept zum städtebaulichen Entwurf vorgestellt wurde, ist zumindest die Variante mit den „Blauen Wegen“ nicht mit der Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg vereinbar.	Maßgeblich für die Regenwasserbewirtschaftung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zum Wasser- und Klimaschutz. Die konkrete Umsetzung des Konzeptes erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungs- und Entwässerungsanträgen. Zudem wird auf das Regenwasserbewirtschaftungskonzept (siehe 30.3) verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
30.4	Unter Beachtung der im Schalltechnischen Gutachten der WSW Partner GmbH vom 05.11.2015 aufgeführten Empfehlungen und der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
31	Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 06.02.2016		
31.1	Es wird auf die Stellungnahmen von 15.02.2015 und 18.08.2015 sowie auf die des Amtes für Umweltschutz vom 27.08.2015 verwiesen, aus denen sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.	Die Stellungnahme wurden bereits behandelt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
31.2	Aus Sicht des Naturschutzes ist es wesentlich, die durch Gutachten von Eiling 2013, Heinz 2014 und Bioplan 2014 ermittelte Biodiversität der streng und besonders geschützten Arten in dem Gebiet zu erhalten und möglichst durch weitere Maßnahmen noch zu erhöhen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### 9.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Von Seiten der Öffentlichkeit gab zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf insgesamt 45 Stellungnahmen, die teilweise ähnliche inhaltliche Zielsetzungen hatten. Bei einem großen Themenblock ging es zum einem um die Bauvorhaben der Wohngruppen und um Festsetzungen, die sich auf diese Bauvorhaben auswirken. Bei einem weiteren Themenblock ging es um eine Erhöhung und konträr dazu, Reduzierung der baulichen Dichte, die durch den Bebauungsplan festgesetzt wird. Thematisiert wurde auch der Städtebau des Nahversorgers an der Römerstraße / Rheinstraße, dem möglichen Verlust von Stellplätzen an der Kirschgartenstraße und der Lärmproblematik in der Römer- und Rheinstraße. Da es innerhalb der Bürgerschaft unterschiedliche Zielvorstellungen zur Erhöhung im Gegenzug zu einer Reduzierung der Wohnbauflächen gab, hat der Gemeinderat entschieden ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf erneut ausgelegt.

Am 1. Dezember 2016 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Teilbebauungsplanes Bebauungsplan „Südstadt – Mark-Twain-Village Nord“ zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch. Diese erfolgte zeitlich parallel mit der erneuten Behördenbeteiligung vom 2. Januar 2017 bis 3. Februar 2017.

#### 9.4.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
1	Bürger, Schreiben vom 27.01.2017		
1.1	<p>Gegenüber der ursprünglichen Planung ist eine Kita/Kindergarten nunmehr an der westlichen Seite der Römerstraße statt an der Rheinstraße geplant. Der Bürger hält den Standort an der Rheinstraße aus verkehrlichen Gründen für sinnvoller und ungefährlicher, da Kinder auch mit dem Auto gebracht und abgeholt werden. Der Bürger fragt nach Parkmöglichkeiten für die Eltern an der Römerstraße und weist auf Gefahrenpunkte für die Kinder hin, die möglicherweise versuchen werden, die vierspurige Römerstraße zu queren. Er schlägt vor, die Kita/Kindergarten abseits der Römerstraße in eine Seitenstraße zu platzieren.</p>	<p>Der neue Standort für die Kindertageseinrichtung hat im Vergleich zum vorherigen Standort den Vorteil, dass hier insgesamt ein größerer Freibereich mit Flächen zum Spielen der Kinder im Innenhof zur Verfügung steht. Aufgrund des größeren Innenhofes kann ein verträglicheres Miteinander mit den angrenzenden Bewohnern gestaltet werden. Der Abstand von der Einrichtung bis zur Fahrspur der Römerstraße beträgt 9 Meter. Damit besteht ausreichend Fläche vor dem Gebäude zur Verfügung, einen sicheren Zugang zu der Kindertageseinrichtung zu schaffen. Das Holen und Bringen der Kinder erfolgt nicht über die Römerstraße, sondern von der Columbus-, Berthold-Mogel- und Elsa-Brändström-Straße. Die Anordnung der von der Kindertageseinrichtung zugeordneten Kfz-Stellplätze sowie der Abstellmöglichkeiten erfolgt ebenfalls von der Columbus- und Berthold-Mogel-Straße.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
2	Stadtteilverein, Schreiben vom 30.01.2017		
2.1	<p>Der Stadtteilverein Südstadt trägt den Bebauungsplanentwurf (2015) gefundenen Kompromiss trotz der hohen Dichte, die in allen Bereichen die Masterplan-Vorgaben überschreitet mit. Das gute städtebauliche Konzept schafft trotz deutlich höherer Dichte als im benachbarten Bestand eine Chance auf Integration von Alt und Neu und für eine lebendige Stadtteilentwicklung. Es sollte keinesfalls durch weitere Verdichtung abgeändert werden. Die nun vorgelegte, gegenüber dem Masterplan noch weitere Erhöhung der Bebauungsdichte erscheint weder nötig noch möglich, ohne die Qualität des städtebaulichen Entwurfs und den eigentlich geplanten Charakter der Römerstraße zu verschlechtern.</p>	<p>Der Freiraumanteil in den großzügigen Innenbereichen der U-förmigen Bebauung bleibt gegenüber dem hervorgehenden Entwurf fast gleich. Den Vorschlag für die Gebäudeerhöhung erfolgte vom Entwurfsverfasser selbst. Zielvorgabe war, dass die Neubebauung wird nicht wesentlich höher als die Bestandsgebäude sein sollen. Die Römerstraße als auch die geschlossenen Innenblöcke sind von ihren Freiräumen und Abständen so dimensioniert, dass sie eine höhere bauliche Nutzung vertragen, ohne dass es zu städtebaulich unverträglichen Verhältnissen kommt. Dem Belang, hier in einem verträglichen Maß mehr Wohnraum zu schaffen, wird ein höheres Gewicht beigemessen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
2.2	<p>Die Kindertagesstätte sollte keinesfalls an der Römerstraße platziert werden. Die allgemeine Gefährdung durch die Straße und insbesondere die beim Bringen und Holen der Kinder ist an der verkehrsreichen Straße unverantwortlich hoch.</p> <p>Die Kita sollte an den ursprünglich geplanten Ort in der Rheinstraße zurückverlegt werden. Falls das nicht möglich ist, sollte bereits im Bebauungsplan für eine Sicherung der Zufahrt und Kurzzeitparkplätze nicht nur entlang der Römerstraße gesorgt werden.</p>	<p>Der neue Standort für die Kindertageseinrichtung hat im Vergleich zum vorherigen Standort den Vorteil, dass hier insgesamt ein größerer Freibereich mit Flächen zum Spielen der Kinder im Innenhof zur Verfügung steht. Aufgrund des größeren Innenhofes kann ein verträglicheres Miteinander mit den angrenzenden Bewohnern gestaltet werden. Der Abstand von der Einrichtung bis zur Fahrspur der Römerstraße beträgt 9 Meter. Damit besteht ausreichend Fläche vor dem Gebäude zur Verfügung, einen sicheren Zugang zu der Kindertageseinrichtung zu schaffen. Das Holen und Bringen der Kinder erfolgt nicht von der Römerstraße, sondern von der Columbus-, Berthold-Mogel- und Elsa-Brändström-Straße. Die Anordnung der von der Kindertageseinrichtung zugeordneten Kfz-Stellplätze sowie der Abstellmöglichkeiten erfolgt ebenfalls von der Columbus- und Berthold-Mogel-Straße.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
2.3	<p>Das MTV Nord-West wird schwerpunktmäßig aus den drei folgenden Gründen eine Problemzone des ruhenden Verkehrs werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Stellplatzangebot wurde durch die Bebauungsplanvorgaben von 1 auf 0,7 Stellplätze pro Wohnung reduziert.</li> <li>- Von den Lehrern und Schülern der Julius-Springer-Schule wird ein nicht unbedeutender Teil mit dem Auto kommen. Dieses Problem wird durch die Stellplatzreduktion verschärft.</li> <li>- Die Parkplätze der Bewohner sind flächig so angeordnet, dass auf den Straßen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten bleiben.</li> </ul> <p>Die Planung lässt nicht erkennen, wie den vorhersehbaren Problemen im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Straßen begegnet bzw. vorgebeugt werden soll.</p>	<p>Der Nachweis des reduzierten Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 bezieht sich überwiegend auf Flächen, auf denen die Bestandsgebäude für eine zivile Nachnutzung saniert werden. Um preisgünstigen Wohnraum herzustellen wurden die vorhandenen Stellplätze um die Bestandsgebäude genutzt. Die Stellplatzflächen sind jedoch begrenzt, die Wohnfläche wurde durch Neubauten ergänzt. Da die großzügigen grünen Innenhöfe als Freiräume erhalten werden sollen, ist es in den Teilgebieten WA1.1 und WA1.2 Nord städtebaulich nicht möglich, zusätzlich Tiefgaragen unter vertretbaren Aufwendungen in das Gebiet zu integrieren. Zugleich werden mit dem wohnungspolitischen Konzeptes Schwerpunkte beim geförderten Mietwohnungsbau gesetzt. Hierbei einbezogen ist auch die südliche Fläche des WA 1.2. Die Größe einer Tiefgarage und damit die Kapazität ist hier beschränkt, da die Grundstücksbildung unter Berücksichtigung der Bestandssituation erfolgt. Das Unternehmen, das das wohnungspolitische Konzept umsetzt, geht in vergleichbaren Nutzerfällen unter Berücksichtigung der Lage im Stadtraum und dem ÖPNV-Angebot davon aus, dass die Nachfrage etwa bei 0,5 Stellplätze je Wohneinheit sein wird. Zudem besteht bei einem Interesse eines Betreibers die Möglichkeit, einzelne Kfz-Stellplätze für Carsharing-Anbieter von</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
		<p>dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Die Reduktion der Stellplatzanteils wurde durch ein Verkehrsgutachten für die gesamte Konversionsfläche Südstadt untersucht und befürwortet. Der Stellplatznachweis für die Julius-Springer-Schule erfolgt nach der geltenden Landesbauordnung. Die Stellplätze werden analog wie bei privaten Bauherren auch auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Auch die Stellplatzsituation der Schule wurde in dem Gutachten entsprechend berücksichtigt. Zudem werden an den öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Stellplätze vorgesehen. Auch das ausreichend öffentliche Stellplätze auf der Konversionsfläche Südstadt hergestellt werden, wurde in dem Gutachten untersucht.</p>	
2.4	<p>Es soll geprüft und dafür Sorge getragen werden, dass beispielsweise Fahrradstellplätze, Autostellplätze für die Allgemeinheit, Carsharing-Stellplätze sowie speziell ausgerüstete Stellplätze für das Laden von Elektroautos bereits im Bebauungsplan festgelegt werden. Eine sehr gute Radweganbindung ist zwingend notwendig, zusätzliche Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr und bessere Versorgung durch die S-Bahn sollten darüber hinaus geprüft werden.</p>	<p>Private Stell- als auch Fahrradabstellplätze sind nach Vorgaben der Landesbauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen einschließlich jene für Fahrräder oder Carsharing sind auf den festgesetzten Verkehrsflächen möglich. Die Lage und Ausgestaltung bleibt jedoch der Detailplanung zum Beispiel in Form eines Gestaltungskonzeptes vorbehalten. Eine konkrete Festlegung erfolgt nicht, um auch langfristig auf sich ändernde Gegebenheiten flexibel reagieren zu können. Allerdings wurden bereits Mobilitätsstationen mit den Fachämtern abgestimmt und für die Konversionsflächen entsprechende Standorte beschlossen. Die Anbindung an das bestehende Radwegenetz wurde in der Planung der Konversionsfläche Südstadt entsprechend berücksichtigt. An der Westseite des Plangebietes gibt es bereits einen Radwegnetzknotten, mit dem die angrenzenden Stadtteile schnell und gut erreichbar sind. Zusätzlich wird an der Römerstraße die Radwegeverbindung attraktiver gestaltet werden und es wird über die Rheinstraße und die John-Zengerstraße (Entwicklungsband) eine Buslinie durch das Gebiet geführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Bürger, Mail vom 02.02.2017		
3.1	<p>Die durch Gebäude-Grundflächenvergrößerung und Gebäudeerhöhung verursachte Zunahme der Gebäudegröße an den entlang der Römerstraße geplanten Neubauten (Schließung der derzeitigen Gebäudebestands-U-Form) ist nicht akzeptabel.</p>	<p>Durch die Erhöhung der Geschossigkeit um ein Geschoss bleibt der Freiraumanteil gegenüber dem hervorgehenden Entwurf gleich. Die 1 Meter tieferen Baufenster auf der Ostseite</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>



Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
	<p>Der Bebauungsplanentwurf (2015) stellt einen akzeptablen und von vielen Bürgern unterstützten Kompromiss dar. Dieses gute städtebauliche Konzept unterstützt durch adäquate Bereitstellung von Wohnraum und Freiflächen die Chance auf Bürgerintegration und damit eine lebendige Stadtteilentwicklung.</p> <p>Die mit der Nachverdichtung verbundene Gebäudevergrößerung führt trotz der gegebenen Breite der Römerstraße zwingend zu einer Monotonie des Stadtteilbildes. Die Argumentation, dass die jetzt geplante Höhe der Neubauten nicht oder nur "geringfügig" höher als die Firsthöhe der umliegenden Bestandgebäude ist, ist nicht stichhaltig. Die Bestandsgebäude besitzen Satteldächer und die obersten DG-Bereiche sind weitaus weniger voluminös und monoton als die geplanten Neubauten wegen des Dreifacheffekts durch die kubische Gestalt, der größeren Grundfläche und der Firsthöhe der Neubauten. Hierdurch wird ein sehr großer Volumen- und ein Monotonieeindruck im lokalen Stadtteilbild verursacht werden.</p> <p>Das Stadtklimagutachten 2015 für die Südstadt, welches flächenmäßig in Ausgleichs- und Wirkungsräume aufgeteilt ist, sagt für das Gebiet des B-Planes MTV-Nord folgendes aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Klimatische Situation“: " Die bioklimatische Situation ist in diesem Gebiet weniger günstig. ... " und die „Die Grün- und Freiflächen sind von hoher Bedeutung für das Gebiet. ...“</li> <li>- Abschnitt „Planungshinweise“: „Um die, in Relation zum Mittel der Gesamtstadt, weniger günstige bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern, sollte die Bebauung nicht mehr verdichtet werden. Vielmehr ist eine Verbesserung des Lokalklimas anzustreben."</li> </ul> <p>Der bereits 2015 vorgelegte B-Planentwurf MTV-Nord hat den Forderungen des Klimagutachtens nicht entsprochen, aber in Anerkennung des Wohnraumbedarfs wurde den berechtigten Forderungen des Klimagutachtens der Vorrang gegeben wurde. Diese berechnete Ausnahme sollte nicht als Freibrief betrachtet werden, die Forderungen künftig einfach zu ignorieren. Die jetzt als fehlend angeprangerten circa 1.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche kann leicht in dem noch unbeplanten Konversionsgebiet der Südstadt</p>	<p>der Römerstraße sind im Verhältnis zu den Freiräumen innerhalb der eingeschlossenen U-Gebäuden als geringfügig anzusehen.</p> <p>Die durch die US-Armee gebauten Typenhäuser sind von der Gestaltung her einheitlich. Die neu einzufügenden Bauten werden in moderner Architektur gebaut, so dass das städtebauliche Bild auflockert und der bisherigen „Monotonie“ entgegenwirkt. Die Art der Bebauung mit Flachdächern entspricht heutigem Städtebau, wobei diese nicht wesentlich höher als die Bestandsgebäude sein werden. Die Römerstraße als auch die geschlossenen Innenblöcke sind von ihren Freiräumen und Abständen so dimensioniert, dass sie eine höhere bauliche Nutzung vertragen, ohne dass es zu städtebaulich unverträglichen Situation oder gar ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kommt. Aufgrund der Abstände der Bebauung beidseits der Römerstraße ist nicht nachvollziehbar, dass hier „Schluchten“ entstehen.</p> <p>Das Stadtklimagutachten hat mit seinen Soll-Formulierungen empfehlenden Charakter. Es ist nicht erkennbar, dass die bioklimatische Situation im Vergleich zum vorhergehenden Entwurf durch die Zulässigkeit eines Geschosses sich wesentlich verschlechtern wird.</p> <p>Dem Belang, hier in einem gering verdichteten Bereich von Mak-Twain-Village Flächen für mehr Wohnraum anzubieten, wird mit den zuvor genannten Argumenten ein höheres Gewicht zugeteilt.</p>	

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
	<p>geschaffen werden. Hierzu müsste die im Masterplan ausgewiesene GFZ selektiv und punktuell, nicht insgesamt, geringfügig erhöht werden. Dadurch würden dort keine Schluchten-, Monotonie- und übergroße Nachverdichtungswirkungen wie jetzt in MTV- NordWest entstehen.</p>		
3.2	<p>Die Herabsetzung des Stellplatzschlüssels auf 0,7 für dieses Baugebiet ist nicht akzeptabel. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei dem Mix von Wohnangeboten eine genügende Anzahl von Bewohnern ohne eigenen PKW einziehen oder sich später einen PKW anschaffen wird. Es wäre also eine zeitlich permanente Risikosituation vorprogrammiert, was über Wahrnehmungen aus anderen Stadtteilen Heidelbergs durchaus bestätigt wird. Ein Schlüssel von 0,7 macht Besucherparkplätze praktisch unmöglich, ein Bedarf, der bei der Anzahl der dortigen Permanentbewohner durchaus gegeben ist. Da in den Wohngebieten WA1.1 und WA1.2 im Erdgeschoss eine verminderte Wohnnutzung zugunsten einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung befürwortet wird, ist von einem großen Stellplatzbedarf von Kunden dieser Nutzungsangebote auszugehen, was mit einem Schlüssel von 0,7 niemals zu befriedigen ist. In diesem auf die Zukunft ausgerichteten Stadtteil sollte Modernität unter anderen dadurch gezeigt werden, dass Plätze für Carsharing, NextBike und Ladestationen für E-Kfz vorgesehen werden, ohne dass damit den Einwohnern zusätzlich Kfz-Stellplätze verloren gehen. Die geplanten 136 Stellplätze für die Julius-Springer-Schule werden als zu gering erachtet. Die immer wieder erhobene Forderung nach einer Verbesserung des derzeit geplanten ÖPNV-Angebots sowie die Forderung nach einem S-Bahn-Haltepunkt ist zu begrüßen, darf aber nicht in illusionärer Sichtweise führen, dass es bei einem Schlüssel von 0,7 keine nennenswerten Stellplatzprobleme mehr gäbe. Ein eindeutiger Gegenbeweis ist durch das Helmholtz-Gymnasium und die benachbarte Berufsschule in der Rohrbacherstrasse gegeben. Beide verfügen über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.</p>	<p>Der Nachweis eines reduzierten Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 bezieht sich überwiegend auf Flächen, bei denen die Bestandsgebäude für eine zivile Nachnutzung saniert werden. Die Neubebauung an der Römerstraße und den Ecken der U-Bebauung tragen hierbei mit zum Lärmschutz bei. Da die großzügigen grünen Innenhöfe in der Form erhalten werden sollen, ist es in den Teilgebieten WA1.1 und WA1.2 Nord städtebaulich nicht möglich, zusätzlich Tiefgaragen unter vertretbaren Aufwendungen in das Gebiet zu integrieren. Die notwendigen Stellplätze sollen daher oberirdisch nachgewiesen werden. Zugleich werden mit dem wohnungspolitischen Konzeptes Schwerpunkte beim geförderten Mietwohnungsbau gesetzt. Hierbei einbezogen ist auch die südliche Fläche des WA 1.2. Die Größe einer Tiefgarage und damit die Kapazität ist hier beschränkt, da die Grundstücksbildung unter Berücksichtigung der Bestandssituation erfolgt. Das Unternehmen, das das wohnungspolitische Konzept umsetzt, geht in vergleichbaren Nutzerfällen unter Berücksichtigung der Lage im Stadtraum und dem ÖPNV-Angebot davon aus, dass die Nachfrage etwa bei 0,5 Stellplätze je Wohneinheit sein wird. Zudem besteht bei einem Interesse eines Betreibers die Möglichkeit, einzelne Kfz-Stellplätze für Carsharing-Anbieter von dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Der Stellplatznachweis für die Julius-Springer-Schule erfolgt nach der geltenden Landesbauordnung. Die Stellplätze werden analog wie bei privaten Bauherren auch auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Zudem werden an den öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Stellplätze vorgesehen. Private Stell- als auch Fahrradabstellplätze sind nach Vorgaben der Landesbauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen einschließlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
	Dennoch ist an Werktagen die Parkplatzsituation in der Rohrbacherstrasse, Feuerbachstraße, Hohe Gasse, Görresstraße, sogar in der Panoramastraße, entlang des Bergfriedhofs und auch weiter hinauf bis in den Wohnbereich schlichtweg "katastrophal". Eine derartige "Heimsuchung" der Umgebung durch Parkplatzsucher, die in ihrem Zielgebiet nichts finden und deshalb in angrenzende Gebiete ausweichen, verbunden mit der Abgas- und Lärmbelästigung, kann und muss jetzt noch erfolgreich verhindert werden.	jene für Fahrräder oder Carsharing sind auf den festgesetzten Verkehrsflächen möglich. Die Lage und Ausgestaltung bleibt jedoch der Ausbauplanung vorbehalten. Eine konkrete Festlegung erfolgt nicht, um auch langfristig sich ändernden Gegebenheiten flexibel reagieren zu können. An der Westseite des Plangebietes gibt es bereits einen Radwegnetzknotten, mit dem die angrenzenden Stadtteile schnell und gut erreichbar sind. Zusätzlich wird an der Römerstraße die Radwegeverbindung attraktiver gestaltet werden und es wird über die Rheinstraße – John-Zengerstraße – Entwicklungsband eine Buslinie durch das Gebiet geführt.	
3.3	Die Einrichtung der Kindertagesstätte in einem Gebäude an der Römerstraße ist nicht akzeptabel. Gleichwohl die Stellungnahmen sich nicht aus der aktuellen B-Planänderung ableitet, wird gebeten, diesen Punkt zu betrachten. Die Römerstraße ist eine verkehrsreiche Straße und stellt für das Bringen und Abholen von Kleinkindern, sei es zu Fuß, Fahrrad oder Kfz, eine nicht zu verantwortende hohe Gefährdung dar, gerade weil das Bringen und Abholen im Wesentlichen während der „Rush-Hours“ erfolgt. Die Verlegung der Kita in eine verkehrsrärmere Straßenumgebung, zum Beispiel die westliche Rheinstraße, wo sie ursprünglich angedacht war, ist unbedingt zu ermöglichen.	Der neue Standort für die Kindertageseinrichtung hat im Vergleich zum vorherigen Standort den Vorteil, dass hier insgesamt ein größerer Freibereich mit Flächen zum Spielen der Kinder im Innenhof zur Verfügung steht. Aufgrund des größeren Innenhofes kann ein verträglicheres Miteinander mit den angrenzenden Bewohnern gestaltet werden. Der Abstand von der Einrichtung bis zur Fahrspur der Römerstraße beträgt 9 Meter. Damit besteht ausreichend Fläche vor dem Gebäude zur Verfügung, einen sicheren Zugang zu der Kindertageseinrichtung zu schaffen. Das Holen und Bringen der Kinder erfolgt nicht von der Römerstraße, sondern von der Columbus-, Berthold-Mogel- und Elsa-Brändström-Straße. Die Anordnung der von der Kindertageseinrichtung zugeordneten Kfz-Stellplätze sowie der Abstellmöglichkeiten erfolgt ebenfalls von der Columbus- und Berthold-Mogel-Straße.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3.4	Es ist jetzt die einmalige Chance gegeben, MTV auf Jahrzehnte hinaus zu einem äußerst lebenswerten Stadtteilbereich der Südstadt zu entwickeln und ihn als begehrte Erweiterung in die Südstadt zu integrieren. Der 2015 vorgelegte B-Planentwurf hätte hierzu hervorragende Voraussetzungen geschaffen. Es wird gebeten, die unter 3.1 bis 3.3 vorgetragenen Argumente aufzugreifen.	Siehe Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen 3.1 bis 3.4	Siehe Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen 3.1 bis 3.4
4	Bürger, Schreiben vom 02.02.2017		
4.1	Gegenüber der ursprünglichen Planung ist eine Kita/Kindergarten nunmehr an der westlichen Seite der Römerstraße statt an der Rheinstraße geplant. Der Bürger hält den Standort an der	Der neue Standort für die Kindertageseinrichtung hat im Vergleich zum vorherigen Standort den Vorteil, dass hier insgesamt ein größerer Freibereich mit Flächen zum Spielen der	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
	<p>Rheinstraße aus verkehrlichen Gründen für sinnvoller und ungefährlicher, da Kinder auch mit dem Auto gebracht und abgeholt werden. Der Bürger fragt nach Parkmöglichkeiten für die Eltern an der Römerstraße und weist auf Gefahrenpunkte für die Kinder hin, die möglicherweise versuchen werden, die vierspurige Römerstraße zu queren. Er schlägt vor, die Kita/Kindergarten abseits der Römerstraße in eine Seitenstraße zu platzieren</p>	<p>Kinder im Innenhof zur Verfügung steht. Aufgrund des größeren Innenhofes kann ein verträglicheres Miteinander mit den angrenzenden Bewohnern gestaltet werden. Der Abstand von der Einrichtung bis zur Fahrspur der Römerstraße beträgt 9 Meter. Damit besteht ausreichend Fläche vor dem Gebäude zur Verfügung, einen sicheren Zugang zu der Kindertageseinrichtung zu schaffen. Das Holen und Bringen der Kinder erfolgt nicht von der Römerstraße, sondern von der Columbus-, Berthold-Mogel- und Elsa-Brandström-Straße. Die Anordnung der von der Kindertageseinrichtung zugeordneten Kfz-Stellplätze sowie der Abstellmöglichkeiten erfolgt ebenfalls von der Columbus- und Berthold-Mogel-Straße.</p>	
4.2	<p>Der Bebauungsplanentwurf (2015) zur Bebauung an der westlichen Seite der Römerstraße mit der Schließung der U-förmigen Bebauung stellt einen gelungenen Kompromiss dar: nicht zu hoch, nicht monoton, mit reduzierter Tiefe auch wegen der angrenzenden Bestandsgebäude. Diese Vorzüge werden wegen eines geringfügigen Gewinns an Wohnfläche nun über Bord geworfen. Aufenthaltsräume nach Osten zu legen ist wegen des Geräuschpegels der Straße sehr ungünstig. Die Wohnungen werden durch die Vergrößerung der Tiefe mehr Fläche haben, aber nicht für mehr Personen geeignet sein. Die Erhöhung der Gebäude verschlechtert die Gesamtansicht von der Straße, hebt den gewünschten Toreffekt der 5-Geschossigkeit an der Rheinstraße auf und erhöht die Monotonie. Der effektive Gewinn an Wohnungen steht in keinem Verhältnis zu den sich daraus ergebenden Nachteilen.</p>	<p>Der Freiraumanteil in den großzügigen Innenbereichen der U-förmigen Bebauung bleibt gegenüber dem hervorgehenden Entwurf fast gleich. Den Vorschlag für die Gebäudeerhöhung erfolgte vom Entwurfsverfasser selbst. Zielvorgabe war, dass die Neubebauung nicht wesentlich höher als die Bestandsgebäude sein sollen. Die Römerstraße als auch die geschlossenen Innenblöcke sind von ihren Freiräumen und Abständen so dimensioniert, dass sie eine höhere bauliche Nutzung vertragen, ohne dass es zu städtebaulich unverträglichen Verhältnissen kommt. Dem Belang, hier in einem verträglichen Maß mehr Wohnraum zu schaffen, wird ein höheres Gewicht beigemessen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
4.3	<p>Die Verringerung der Anzahl der Autoabstellplätze von 1,0 auf 0,7 pro Wohneinheit im Gebiet um die Berufsschule scheint überaus problematisch. Wegen der Berufsschule und der Anordnung der Parkplätze an der Straße ist die Platznachfrage sicherlich überdurchschnittlich hoch. Für Neubewohner wird eine Zuordnung der privaten Parkplätze nicht mehr möglich sein, wenn pro Wohnung nur 0,7 Stellplätze vorhanden sind. Es muss aufwendig kontrolliert werden und läuft auf eine Parkraumbewirtschaftung hinaus. Dieses sollte den politischen Entscheidungsträgern in aller Deutlichkeit im Vorhinein klargemacht werden,</p>	<p>Der Nachweis eines reduzierten Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 bezieht sich überwiegend auf Flächen, auf denen die Bestandsgebäude für eine zivile Nachnutzung saniert werden. Die Neubebauung an der Römerstraße und den Ecken der U-Bebauung tragen hierbei mit zum Lärmschutz bei. Da die großzügigen grünen Innenhöfe in der Form erhalten werden sollen, ist es in den Teilgebieten WA1.1 und WA1.2 Nord städtebaulich nicht möglich, zusätzlich Tiefgaragen unter vertretbaren Aufwendungen in das Gebiet zu integrieren. Die notwendigen</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ...	Abwägung	Beschluss
	<p>wenn dieses entgegen den Vorstellungen der Südstädter tatsächlich gewollt ist. Der Ärger in anderen Stadtteilen wird hier sehenden Auges auch in der Südstadt vorbereitet.</p>	<p>Stellplätze sollen daher oberirdisch nachgewiesen werden. Zugleich werden mit dem wohnungspolitischen Konzeptes Schwerpunkte beim geförderten Mietwohnungsbau gesetzt. Hierbei einbezogen ist auch die südliche Fläche des WA 1.2. Die Größe einer Tiefgarage und damit die Kapazität ist hier beschränkt, da die Grundstücksbildung unter Berücksichtigung der Bestandssituation erfolgt. Das Unternehmen, das das wohnungspolitische Konzept umsetzt, geht in vergleichbaren Nutzerfällen unter Berücksichtigung der Lage im Stadtraum und dem ÖPNV-Angebot davon aus, dass die Nachfrage etwa bei 0,5 Stellplätze je Wohneinheit sein wird. Zudem besteht bei einem Interesse eines Betreibers die Möglichkeit, einzelne Kfz-Stellplätze für Carsharing-Anbieter von dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Der Stellplatznachweis für die Julius-Springer-Schule erfolgt nach der geltenden Landesbauordnung. Die Stellplätze werden analog wie bei privaten Bauherren auch auf dem Baugrundstück nachgewiesen.</p> <p>Zudem werden an den öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Private Stell- als auch Fahrradabstellplätze sind nach Vorgaben der Landesbauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen einschließlich jene für Fahrräder oder Carsharing sind auf den festgesetzten Verkehrsflächen möglich. Die Lage und Ausgestaltung bleibt jedoch der Ausbauplanung vorbehalten. Eine konkrete Festlegung erfolgt nicht, um auch langfristig sich ändernden Gegebenheiten flexibel reagieren zu können.</p> <p>An der Westseite des Plangebietes gibt es bereits einen Radwegnetzknotten, mit dem die angrenzenden Stadtteile schnell und gut erreichbar sind. Zusätzlich wird an der Römerstraße die Radwegeverbindung attraktiver gestaltet werden und es wird über die Rheinstraße – John-Zengerstraße – Entwicklungsband eine Buslinie durch das Gebiet geführt.</p>	

5	Bürgerin, Schreiben vom 02.02.2017		
5.1	<p>Die Reduzierung der Stellplätze von 1 auf 0,7 pro Wohnung wird mit Sorge betrachtet. Im Lebensumfeld der Bürgerin haben Familien und Paare eher zwei Autos als eines. Außerdem suchen Gäste, Zulieferer und andere Personengruppen immer wieder Parkmöglichkeiten. Als direkter Anwohnerin der Kirschgartenstraße gegenüber der Neubebauung wird eine aufkommende Parkplatznot und Parksuchverkehren befürchtet. Die Änderung der Bebauungsdichte trägt auch zur Verschlechterung der Situation bei. Es wird um eine Rückführung zum geplanten Faktor 1:1 (eine Wohnung = ein Stellplatz) gebeten.</p>	<p>Der Nachweis eines reduzierten Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 bezieht sich auf Flächen, die westlich der Römerstraße liegen. Die Römerstraße stellt stadträumlich eine Barriere dar. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, diese Wirkung zu reduzieren. Gleichwohl soll die Funktion der Römerstraße mit 2 Fahrspuren je Richtung erhalten bleiben. Es ist daher davon auszugehen, dass sich kein wesentlicher Parkplatzsuchverkehr im Bereich der Kirschgartenstraße niederschlagen wird. Unabhängig hiervon wird der reduzierte Stellplatzschlüssel für Gebiete östlich der Römerstraße angewendet, bei dem das wohnungspolitischen Konzepte Schwerpunkte beim geförderten Mietwohnungsbau vorsieht. Das Unternehmen, das das wohnungspolitische Konzept umsetzt, geht in vergleichbaren Nutzerfällen unter Berücksichtigung der Lage im Stadtraum und dem ÖPNV-Angebot davon aus, dass die Nachfrage unter 0,7 Stellplätze je Wohneinheit sein wird. Zudem soll Car-Sharing zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	Bürger, Mail vom 02.02.2017		
6.1	<p>Der Bürger schließt sich der Stellungnahme des Stadtteilvereins Südstadt (siehe Punkt 2) an.</p>	<p>Siehe Abwägung zu 2.</p>	<p>Siehe Beschluss zu 2.</p>
7	Bürger, Mail vom 03.02.2017		
7.1	<p>Die Stellungnahme des Bürgers bezieht sich auf den Bereich der geplanten Lärmschutzwand / -landschaft im Bereich der Feuerbachstraße. Der Bürger hat bisher übersehen, dass die geplante Lärmschutzwand an der Bahnlinie nördlich über die Feuerbachstraße hinausgeht. Die Bestandsgebäude nördlich der Feuerbachstraße sind ebenfalls vom Bahnlärm betroffen und sollten mit berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Bestandsgebäude nördlich der Feuerbachstraße liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind aufgrund dessen nicht in der Lärmbetrachtung berücksichtigt. Es handelt sich um private Gebäude, die nicht zur Konversionsfläche Südstadt gehören. Die schalltechnische Bestandssituation wird für diese Flächen Gebäude nicht verschlechtert. Hinzu kommt, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand nördlich der Feuerbachstraße aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Bebauungssituation in Verbindung mit der Sicherstellung ausreichender Flächen für die Feuerwehr auf städtischer Fläche nicht möglich ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
7.2	<p>Eine Lärmschutzwand an einem nach unten abfallenden Bahndamm sollte optimaler Weise unten nahe der Bahnstrecke errichtet werden. Dann könnten nämlich die 5-7 Meter zwischen Lärmschutzwand und Straße begrünt bleiben und beispielweise auch</p>	<p>Zunächst muss die Stadt versuchen die Lärmschutzmaßnahmen auf städtischer Fläche umzusetzen, nur wenn das nicht möglich wäre, müsste mit der Deutschen Bahn verhandelt werden. . Mit der Kombination einer Lärmschutzlandschaft in Verbindung mit</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	als Spielfläche genutzt werden, anstatt direkt an der Straßenkante eine 3 Meter hohe Wand zu errichten und den schön mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Bahndamm optisch für die Anwohner zu zerstören und den ökologischen Wert zu minimieren. Es sollten hierzu Verhandlungen mit der Deutschen Bahn aufgenommen werden.	einem Lärmschutzwall wurde städtebaulich eine Lösung gefunden, um die Länge der Lärmschutzwand so gering wie möglich zu halten und zugleich ein attraktives Freiflächenangebot zu schaffen. Zugleich wird mit den Schallschutzmaßnahmen sichergestellt, dass die zu schützenden Gebäude mittelfristig für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Verhandlungen mit der Bahn sind erfahrungsgemäß sehr kosten- und zeitaufwendig. Die Entwicklung des Gebietes würde sich deutlich verzögern.	
7.3	Aktuell endet die Lärmschutzwand knapp hinter dem schönsten Baum in dieser Straße, einem wilden Kirschbaum, der im Frühling sehr schön blüht. Ein angehängtes Foto zeigt den Bereich der Lärmschutzwand und die gefährdeten Bäume mit der im Vordergrund stehenden wilden Kirsche. Der wichtigste Baum kann erhalten werden, wenn die Lärmschutzwand 2-3 m früher als geplant endet bzw. auf diesen ersten Metern etwas filigraner ausfallen könnte. Die Bäume diesem Bereich sind im Zuge der Bestandserfassungen nie mit erfasst und bewertet worden.	Aus den hier aufgeführten Gründen, kann grundsätzlich nicht von den Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen abgewichen werden. Aber die Errichtung einer Lärmschutzwand nördlich der Feuerbachstraße kann aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Bebauungssituation in Verbindung mit der Sicherstellung ausreichender Flächen für die Feuerwehr auf städtischer Fläche nicht realisiert werden, aus diesem Grund kann der Baum erhalten werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
7.4	Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls lässt sich durch eine einfache Umplanung ein großer prägender und zu fallender Baum nahe des bestehenden Radweges erhalten. Die Ordnungsnummer des Baumes korrespondiert auf dem Plan "zusammenfassender Bericht Baumbestand" nicht mit dem städtischen Baumkataster. Der Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4m müsste hierzu im Innenbereich verschwenkt und der Baum mit einer Mauer geschützt werden. Der Bürger bittet um Nennung der Ordnungsnummer des Baumes, damit durch Experten der Zustand des Baumes zur Kenntnis genommen werden kann.	Die „einfachen Umplanungen“ werden sich schwieriger gestalten als beschrieben: Um den Baum wie beschrieben vor einem „Ein-graben“ zu schützen wären enorme technische Aufwendungen wie der Einbau von Stützmauern in dem durchgehenden konzipierten Lärmschutzwall um den Baum herum notwendig, wenn zugleich die Lärmschutzfunktion aufrecht erhalten bleibt. Zugleich wird die Spiellandschaft hier ihre Funktion nicht mehr erfüllen können. Der Schaffung von ausreichend lärmgeschützten Wohnraum in Zusammenhang mit einer Spiellandschaft wird unter den gegebenen Umständen von notwendigen technisch aufwendigen Maßnahmen gegenüber einem Erhalt des Baumes ein größeres Gewicht zugeteilt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### 9.4.2 Erneute Beteiligung der Behörden

Die erneute Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 21. Dezember 2016 bis zum 3. März 2017 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Nr.	TÖB, Schreiben / Mail vom ... (ggf. gekürzte Fassung)	Abwägung	Beschluss
1	Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Schreiben vom 01.02.2017		

1.1	Der geänderte Bebauungsplanentwurf stimmt mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Mark-Twain-Village Nord" wurde am 25.11.2016 von der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands abschließend beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan kann in ihrem Kapitel 2.3 entsprechend ergänzt werden.	Die Hinweise zur geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes werden in der Begründung redaktionell ergänzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
2	Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 03.01.2017		
2.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Südstadt - Mark-Twain-Village Nord“. Es wird auf das Schreiben vom 21.01.2016 und auf das Schreiben der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 02.02.2016 verwiesen.	Die Inhalte der beiden Schreiben haben keine Auswirkungen auf die Änderungsgegenstände zur erneuten Beteiligung. Insofern hat die Abwägung zur ersten Beteiligung Bestand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 09.01.2017		
3.1	Es bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung unter Kapitel 8.1.12 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) gemachten Ausführungen berücksichtigt werden.	Die in dem genannten Kapitel gemachten Ausführungen sind von den zuständigen Behörden und Ämtern zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Regierungspräsidium Karlsruhe, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 14.02.2017		
4.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Südstadt - Mark-Twain-Village Nord“.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist keine Beschluss erforderlich.
5	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 17.01.2017		
5.1	Es sind alle Kabel / Leitungen und die dazugehörigen Schutzstreifen in den gesamten B-Plan MTV aufzunehmen.	Mit den Stadtwerken Heidelberg wurde vereinbart, dass die Bestandsleitungen mit Schutzstreifen in einem Beiplan in die Bebauungsplanentwürfe der Konversionsfläche Südstadt aufgenommen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
5.2	Neue Baumstandorte sind nicht auf dem Kabel-/Leitungsbestand sowie notwendigen Neubautrassen und deren Schutzstreifen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu platzieren.	Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig, um einzelfallbezogen in Absprache mit den zuständigen Ämtern Standorte zu finden, damit einerseits die Straßenräume mit Bäumen begrünt werden und zugleich ein Wurzelschutz vorgesehen wird, damit die Leitungen geschützt werden können.	Der Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung gefolgt.
5.3	Verwiesen wird auf die bisherigen Stellungnahmen und Schreiben: - 07.09.2015	Siehe Umgang mit den Stellungnahmen zu den anderen Punkten unter 5.	Siehe Beschlussvorschläge zu den anderen Punkten unter 5.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16.07.2014 und 27.03.2013</li> <li>- 08.02.2016</li> <li>- Protokoll vom 01.08.2016</li> <li>- E-Mail vom 20.12.2016 an das Stadtplanungsamt</li> </ul>		
5.4	<p>Es wird auf folgende Grundlagen hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung)</li> <li>- Grundsätzliche Anforderungen des Verteilnetzbetreibers zum Thema Versorgungsinfrastruktur</li> <li>- „Technische Vorgaben der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH für ebenerdige Gebäudestationen"</li> <li>- Zielnetzplanung als Richtschnur für zur Zeit definierbare Bedarfe Standorte Versorgungsinfrastruktur</li> </ul>	Siehe Umgang mit den Stellungnahmen zu den anderen Punkten unter 5.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.5	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Heidelberg als Verteilnetzbetreiber Rahmenbedingungen einfordern, die eine Wahrnehmung der Rechte und Pflichten aus dem Versorgungsauftrag und der im EnWG definierten Aufgaben zeitgerecht und mit verhältnismäßigem Kostenaufwand ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich sind in allen Gehwegen (beide Straßenseiten, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der betroffenen Verkehrswege) Räume für Versorgungstrassen mit einer Breite von 1,00 m vorzusehen. Dabei sind die Anforderungen aus der Leitungsschutzanweisung zu beachten.</li> <li>- Bei Abweichungen vom klassischen Querschnitt Gehweg - Straße - Gehweg sind gleichwertige geeignete Trassenräume abzustimmen.</li> <li>- Für die im Baufeld B3 vorhandene Bestands-Trafostation ist gegebenenfalls bei entsprechendem Leistungsbedarf ein technisch-wirtschaftlich tauglicher Ersatzstandort erforderlich. Dabei sind die grundsätzlichen Anforderungen des Verteilnetzbetreibers zum Thema Versorgungsinfrastruktur formulierten Anforderungen und Bedenken hinreichend zu würdigen.</li> </ul>	Die konkrete Trassenplanung erfolgt durch die Stadtwerke Heidelberg. Grundsätzlich sollen Stromkabel in die Gehwege verlegt werden. Die Trassenräume als auch Trafostandorte werden insgesamt mit den beteiligten Fachämtern abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.6	Es wird gebeten, im Textteil unter 8. folgende Ergänzung vorzunehmen:	Siehe Umgang mit der Stellungnahme zu 5.2.	Siehe Abwägung zu 5.2

	<p>[ ... ] Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind unter Berücksichtigung der notwendigen Leitungsschutzstreifen Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen. [ ... ] Die minimal zu berücksichtigenden Leitungen und die genaue Lage ergibt sich aus der vorliegenden Netzauskunft.</p>		
5.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Achsen von Baumreihen sind grundsätzlich in mit den notwendigen Leitungstrassen vereinbarem Querabstand zu definieren (siehe Leitungsschutzanweisung).</li> <li>- Entlang der Achse kann der Pflanzung von Bäumen ebenfalls nur im mit den notwendigen Leitungstrassen vereinbarem Längsabstand, zum Beispiel bei Querungen und Abzweigen, zugestimmt werden.</li> <li>- Im Bereich der Neubau-Trafostation Elsa-Brandstrom-Straße (Lärmschutzwall) sind die notwendigen Trassenräume freizuhalten.</li> <li>- Bei Bestandsbäumen, die mit notwendigen Leitungstrassen unvereinbar sind, sind gegebenenfalls geeignete Ersatzpflanzungen erforderlich.</li> </ul>	Siehe Umgang mit der Stellungnahme zu 5.2.	Siehe Abwägung zu 5.2
5.8	<p>Die 110 kV-Bestandsleitung und einschließlich notwendigem Schutzstreifen (beidseitig 2,50 m - siehe Leitungsschutzanweisung) zwischen Feuerbach- und Kirschgartenstraße ist von übergeordneter Bedeutung für die Versorgung des Gesamtstadtgebiets und zwingend zu erhalten. Die Herstellung einer zustimmungsfähigen Überbauung in diesem Teilbereich ist mit der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzustimmen. Die Kosten für die hierzu notwendigen Baumaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.</p>	Siehe Umgang mit der Stellungnahme zu 5.2. Die Trassenräume als auch Trafostandorte werden insgesamt mit den beteiligten Fachämtern abgestimmt. Regelungen zur Kostentragung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.	Der Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung gefolgt.
5.9	<p>Im Zuge der Neuordnung von Straßen und Plätzen wird gemeinsam mit dem Strom neue Leerrohrtrassen für die Beleuchtung sowie für Telekommunikation verlegt. Eine Neuordnung beziehungsweise Neubau der Beleuchtungsanlage und Rückbau der alten Lichtpunkte ist in diesem Zusammenhang ebenfalls geplant.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.10	<p>Das Gebiet Mark-Twain-Village ist neu mit Leitungen für die Trinkwasserversorgung zu erschließen. Hierfür liegen Planungen vor.</p>	Die Planungen werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.11	Für die Leitungsverlegung wird hierbei eine Nutzung des öffentlichen Raumes angestrebt. Sofern im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsflächen privat werden sollten, ist eine Dienstbarkeit für die Nutzung zur Trinkwasserversorgung sicherzustellen.	Die Dienstbarkeit ist vom Vorhabenträger beim privaten Eigentümer einzuholen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.12	Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen reichen dann für eine Erschließung aus, wenn Anschlusspunkte für die Gebäude durch die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH vorgegeben werden können. Es wird um eine frühzeitige Einbindung zur diesbezüglichen Abstimmung mit den zukünftigen Eigentümern der Gebäude oder deren Beauftragten gebeten. Bei Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage ist ein Quartiersanschluss vorzusehen.	Die konkreten Anschlusspunkte werden im Zuge der Erstellung der Bauanträge festgelegt. Die Stadtwerke werden vom Baurechtsamt hierzu gehört.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.13	Die US-Wasserleitungen auf dem Gebiet des Bebauungsplans nördlich der Rhein- und westlich der Römerstraße stehen noch unter Druck und werden derzeit für die Bauwasserversorgung und Löschwasservorhaltung benötigt.	Die Bestandsleitungen genießen Bestandsschutz. Aufgabe der Stadtwerke ist die Sicherung der Wasserversorgung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.14	Bei Veräußerung von Grundstücken sind die Kosten für einen eventuellen Rückbau zu berücksichtigen. Hierzu ist eine grundsätzliche Regelung anzustreben. Der Betrieb der US-Leitungen auf zukünftigem Privatgrund ist solange erforderlich und zu dulden, bis die Neuerschließung mit Leitungen zur Trinkwasserversorgung eine Stilllegung ermöglicht.	Regelungen zur Kostentragung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Bestandsleitungen genießen Bestandsschutz. Aufgabe der Stadtwerke ist die Sicherung der Wasserversorgung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.15	Der Verbau von Neubauten darf den jeweiligen Schutzbereich einer Gas- oder Wasserleitung nicht stören.	Bei der Festsetzung der Baufenster für die Errichtung von Gebäuden handelt es sich um eine Angebotsplanung. Diese kann umgesetzt werden, wenn andere zu beachtende Belange wie einzutragende Leitungsrechte ausreichend berücksichtigt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.16	Es wird auf die kritische Hauptversorgungstrasse der Fernwärme DN 500 entlang der Römerstraße und dem Schutz dieser Leitung vor Überbauung und neuer Überpflanzung verwiesen. Eine Umlegung dieser Leitung ist aus versorgungstechnischen-, logistischen- und finanziellen Gründen nicht möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.17	Es wird gebeten, alle Fernwärmebestandsleitungen in den Bebauungsplan zu übertragen mit Stand vom Juli 2016 und die dazugehörigen Schutzstreifen auf Privatgrund zu	Siehe Abwägung zu 5.1 und 5.16.	Siehe Beschluss zu 5.1 und 5.16.

	kennzeichnen. Diese Schutzstreifen haben auch im Grundbuch Bestand. Aktuell werden Bestandsleitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH durch neugeplante Gebäude und Bäume überplant. Die Schutzstreifen der Bestandsleitung sind zwingend mit aufzunehmen. Eine Umlegung der betroffenen Leitungen ist gegen eine Kostenübernahme verursachergerecht mit Ausnahme der DN 500 Leitung in der Römerstraße möglich.		
5.18	Es ist sicherzustellen, dass keine neuen Bäume auf den Bestandsleitungen gepflanzt werden. Neu zu pflanzende Baume sind zwingend mit den Bestandsleitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzugleichen. Neupflanzungen mit Wurzelschutz können mit einem Abstand von mindestens 1,50 m und ohne Wurzelschutz mit einem Abstand von mindestens 2,50 m gepflanzt werden. Eine Unterschreitung dieser Abstände ist nicht zulässig. Dies gilt gleichermaßen für die Schutzstreifen der Bestandsleitungen.	Siehe Umgang mit der Stellungnahme zu 5.2.	Siehe Abwägung zu 5.2
5.19	Der Verbau von Neubauten darf den jeweiligen Schutzstreifen einer Leitung nicht stören. Ebenso ist zu prüfen, ob diese Baumaßnahmen innerhalb der definierten Baugrenzen möglich sind. Auch dürfen keine schweren Punktlasten auf dem Leitungsbestand der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH stehen. Der Zugang der Leitungen muss zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich sein. Sind Leitungsumlegungen wegen Problemen resultierend aus den Bautätigkeiten unausweichlich, dann ist das gegen eine Kostenübernahme vom Verursacher möglich. Ausgenommen ist hierbei die DN 500 Leitung in der Römerstraße.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 5.15	
5.20	Für Schaden und Folgeschaden haftet der Verursacher.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	Amt für Bauordnung und Denkmalschutz, Schreiben vom 19.01.2017		
6.1	Im Bebauungsplangebiet werden drei Kerngebiete festgesetzt. Lediglich in MK 1.1 ist großflächiger Einzelhandel zulässig. In den anderen Kerngebieten ist großflächiger	Ableitend aus dem Masterplan ist es Zielsetzung des Bebauungsplanes MTV-Nord, eine bisher fehlende Stadtteilmitte für die Südstadt zu schaffen. Diese Stadtteilmitte soll nicht allein aus dem Nahversorgungsstandort östlich der Römerstraße	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	<p>Einzelhandel ausgeschlossen. Des Weiteren werden generell Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit sind mit dem großflächigen Einzelhandel und den Vergnügungsstätten zwei Nutzungsarten ausgeschlossen, die nach der BauNVO im Kerngebiet zulässig sind. Zulässig hingegen sollen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sein. Diese Nutzungen sind aber auch in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten zulässig. Des Weiteren sind in den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.</p> <p>Es wird die Frage gestellt, ob mit den getroffenen Festsetzungen der Charakter des Kerngebiets tatsächlich getroffen ist. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und der Verwaltung und der Kultur. Zumindest in den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 bietet sich eher der Gebietscharakter eines Mischgebiets an. In Bezug auf die Lärmwerte nach der TA Lärm gibt es zwischen Kerngebieten und Mischgebieten keine Unterschiede, so dass hier kein Nachteil entstehen würde. Letzten Endes wird durch die Vorgabe, dass oberhalb der Erdgeschosse in den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 nur Wohnen zulässig ist, der Grundcharakter des Kerngebiets verändert.</p>	<p>generiert werden, sondern entlang der Rheinstraße auf die westliche Seite der Römerstraße übergehen (siehe Begründung Seite 16 f.). Die Idee die auch der Entwurfsverfasser mit der „Stadterrassen“ konkretisiert hat, ist auch in dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung besonders gewürdigt worden. Mit der Festsetzung von einem Kerngebiet an der Rheinstraße wird der angestrebte städtebauliche Charakter der Stadtteilmitte deutlich unterstrichen. Die Festsetzung in Bezug auf die dortige Planung wurden mit einem Gutachter (Dr. Acocella) und dem Regierungspräsidium abgestimmt.</p> <p>Es soll an der Rheinstraße kein Mischgebiet entstehen, diese sind auf den Campbell Barracks vorgesehen. In MTV-Nord soll an der Rheinstraße eine Stadtteilmitte entstehen und entlang der Römerstraße sind in den Wohnquartieren im Erdgeschoss punktuell gewerbliche Einheiten vorgesehen, um das Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen zu beleben. Im Erdgeschossbereich soll gerade kein Mischgebiet mit einem gleichwertigen nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entstehen, sondern ein differenziertes öffentlichkeitswirksames Nutzungsangebot. Das Wohnen ist daher erst in den Obergeschossen zulässig. Diese funktionale Mischung, ist in anderen Stadtteilzentren nicht unüblich., da die urbanen Qualitäten sich hauptsächlich aus den Erdgeschossnutzungen ergeben. Diese gilt es, in den Erdgeschossnutzungen zu konzentrieren.</p>	
6.2	<p>In Bezug auf die Überschreitung der Obergrenze der GFZ (statt 3,0 wird eine GFZ von 3,8 zugelassen) wird auf § 17 Absatz 2 BauNVO verwiesen, wonach die Überschreitung der Geschossflächenzahl durch Umstände oder Maßnahmen auszugleichen ist. Zumindest an der maßgebenden Stelle der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Seite 42 und 43) werden diese ausgleichenden Maßnahmen nicht genannt. Als ausgleichende Umstände kommen laut Kommentar Fickert/Fieseler (§ 17 Rnr. 45) unter anderen in Betracht - im Baugebiet selbst oder in unmittelbarem Anschluss daran vorhandene größere, der Erholung und Freizeitgestaltung dienende Grün- oder Freiflächen oder</p>	<p>Das städtebauliche Konzept und das Verkehrskonzept sind in der Begründung umfangreich erläutert und zeigen die entsprechenden Qualitäten auf.</p> <p>Die ausgleichenden Umstände werden mit dem Bebauungsplan, mit der Entwicklung des Gebietes geschaffen, Grün- und Freiflächen in der Umgebung durch den Bürgerpark, eine gute Verkehrsanbindung mit Bushaltestelle vor Ort sowie eine günstige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten in einem Quartier. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

	<p>- eine günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten oder</p> <p>- eine Verkehrsanbindung und leistungsfähige Verkehrsbedienung vorwiegend durch den ÖPNV.</p> <p>Empfohlen wird, an der betreffenden Stelle eine kurze Begründung zu den zu treffenden ausgleichenden Maßnahmen einzufügen.</p>		
6.3	<p>In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften fällt ein hoher Detailierungsgrad der getroffenen Regelungen auf. Die Regelungstiefe führt im Vollzug zu erhöhtem Aufwand der Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde.</p> <p>Formulierungen wie „Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen, das Gestaltungskonzept ist vorzulegen" oder "Nebenanlagen, wie Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Geräterhäuser sind im Plangebiet einheitlich zu gestalten" sind nicht besonders geeignet, der Baurechtsbehörde eine sichere Rechtsgrundlage zur Durchsetzung der Gestaltungsvorgaben an die Hand zu geben.</p> <p>Bei der Regelung, die die Gestaltung der Nebenanlagen betrifft, stellt sich die Frage, wie private Bauherren sicherstellen sollen, dass diese Nebenanlagen im Plangebiet einheitlich gestaltet werden. Einerseits wird hier die Baufreiheit erheblich eingeschränkt, andererseits gilt dann das Windhundprinzip, das heißt derjenige, der zuerst eine Nebenanlage plant und gestaltet, trifft gleichzeitig die Vorgabe für alle anderen Baugrundstücke.</p>	<p>Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Gestaltungsleitfaden erstellt, die die Inhalte der Regelungen genauer beschreiben. Der Gestaltungsleitfaden liegt dem Amt für Bauordnung und Denkmalschutz vor. Den wenigen Grundstückseigentümer / Bauherren liegt der Gestaltungsleitfaden ebenfalls vor, beziehungsweise er wurde gemeinsam abgestimmt. Die meisten Flächen, bis auf die vier Wohngruppen, befinden sich im Eigentum der MTV-Bauen und Wohnen. An der MTV-Bauen und Wohnen ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft beteiligt. Es ist davon auszugehen, dass die Gestaltung aufeinander abgestimmt ist.</p> <p>Für den Bereich der Wohngruppen gilt der Leitfaden ebenfalls und dementsprechend wurde ebenfalls kommuniziert, dass die Gestaltung der Gebäude untereinander abgestimmt werden muss und ein untereinander abgestimmtes Freiflächenkonzept zu erstellen ist. Zum Satzungsbeschluss wird in der Begründung als redaktionelle Änderung auf den Gestaltungsleitfaden verwiesen.</p> <p>Zu den Nebenanlagen wird sich eine Regelung finden, gewünscht ist, dass der Bauherr die Nebenanlagen herstellt, so dass sie einheitlich gestaltet werden und nicht unterschiedliche Modelle durch Einzelne, die gestalterisch keinen Bezug zueinander haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.4	<p>Pylone und Stelen sind im Bebauungsplanentwurf als unzulässig festgesetzt. Es stellt sich im Einzelfall die Frage, ob bei Gebäuden, in denen mehrere Gewerbebetriebe ansässig sind, nicht das Aufstellen einer Stele vor dem Gebäude in gestalterischer Hinsicht vorteilhafter ist als eine Werbeanlage direkt am Gebäude. Hier wäre es wünschenswert, wenn im Ausnahmefall eine Stele zugelassen werden könnte.</p>	<p>Aufgrund des Konfliktes mit einem Pylon in einem anderen Baugebiet und der Lage des Nahversorgungszentrums an der Römerstraße wurde auf Pylone und Stelen verzichtet. Zudem soll eine einheitliche Regelung mit den anderen Südstadt-Konversions-Bebauungsplänen getroffen werden. Ziel ist, dass der Freiraum frei von Stelen und Pylonen bleibt, da diese stärker auf den Freiraum, von Sichtbeziehungen und Laufwegen wirken als am Gebäude untergebrachte Werbung, die in</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Des Weiteren besteht Zweifel, ob die Formulierung unter Ziffer 3 „Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen“, "die nicht überbaubaren Flächen sind in Ausnahme der zulässigen Überschreitung gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten", nicht zu sehr in Baufreiheit und das Eigentumsrecht des Bauherrn eingreift.	dem zulässigen Maß an den Gebäuden untergebracht werden kann. Die Landesbauordnung gibt den Plangebern durch § 74 Absatz 1 Nummer 3 die Möglichkeit, Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu treffen. Hiervon wird Gebrauch gemacht, um eine durchgehende wertige Gestaltung auch der unbebauten Flächen zu erhalten und weil im Umweltbericht die Gestaltung dieser Flächen als Grün- und Freiflächen angenommen wurde als Ausgleich für die Bebauung. Ebenso wird mit der Begründung der übrigen Flächen einen Beitrag für das Klima geleistet.	
7	RNV, Schreiben vom 20.01.2017		
7.1	Die Schreiben der rnv vom 06.08.2014, 19.11.2014, 25.02.2015 und 08.02.2016 behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit. Es wird um Beachtung der darin aufgeführten Anmerkungen gebeten.	Die Inhalte der beiden Schreiben haben keine Auswirkungen auf die Änderungsgegenstände zur erneuten Beteiligung. Insofern hat die Abwägung zur ersten Beteiligung Bestand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8	Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 24.01.2017		
8.1	Gegen die Neuaufstellung / Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Es werden hierfür jedoch folgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise gegeben.	Siehe Umgang mit Stellungnahmen zu 8.2 ff.	Siehe Beschluss zu 8.2 ff.
8.2	Der Lärmschutz wird in Form einer Kombination aus Lärmschutzwand und einem Lärmschutzwall ausgeführt. Beigefügt ist als Bild ein Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf mit Darstellung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzlandschaft. Entlang des Radweges ist in Verlängerung der Lärmschutzwand ein Zaun zur Abgrenzung zu den Bahnanlagen zu errichten, da der Lärmschutzwall auch als Spielfläche für Kinder dienen soll. Der Zaun ist hinreichend stabil auszuführen. Der Zaun muss ferner über eine Tür auf Höhe des südlichen Fußes der Lärmschutzlandschaft verfügen, um die Zugänglichkeit des Gleisbereiches für die Instandhaltung gewährleisten. Die Tür ist verschließbar auszuführen und das Schließformat abzustimmen.	Aus § 9 BauGB ergibt sich keine Rechtsgrundlage, eine solche Einzäunung festzusetzen. Dieses ist in den nachfolgenden Verfahren zu regeln. Im Übrigen wird die Spielflächen für Kinder auf der Seite vor dem Radweg gesichert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8.3	<p>Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Flächen der Deutschen Bahn AG (DB AG). Die an der Grundstücksgrenze der DB AG zu errichtende Lärmschutzwand wurde im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der DB AG abgestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.4	<p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV Spannung der Oberleitung und die hierzu einzuhaltenden Bestimmungen hingewiesen.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Flächen der Deutschen Bahn AG (DB AG). Die Bestandssituation wird in Bezug auf die Oberleitung nicht verschlechtert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.5	<p>Es muss unbedingt vermieden werden, dass Kinder oder Nutzer des Spiel-/ Sportplatzes sich selbst und den Eisenbahnbetrieb zum Beispiel durch Ballspielen gefährden können. Im Bereich des Spiel- / Sportplatzes muss daher die Einfriedung eine entsprechende Höhe aufweisen sowie mit einem engmaschigen Gitter versehen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn beziehungsweise dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern. Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten. Insbesondere wird auf die geforderte Höhe von Ballfängen verwiesen.</p>	<p>Es gehört zur gängigen Praxis, dass die Fachplaner angewiesen sind, die entsprechenden DIN-Normen zur Anlage von Spielplätzen, Sportplätze, Freianlagen für Spiele und Leichtathletik zu beachten. Zur Bahnlinie sind im Übrigen keine Ballspielflächen geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.6	<p>Eine Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern auf oder über Bahngrund sowie einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten oder außerhalb des Bahngeländes zu versickern.</p>	<p>Regelungen zur einwandfreie Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers ergeben sich aus § 33 LBO BW sowie zum Abwasser aus den §§ 55 und 56 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg. Eine weitergehende Regelung ist im Bebauungsplan nicht notwendig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.7	<p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p>	<p>Die Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen mit den Hinweisen zur Abwägung sind im Planverfahren über ein entsprechendes Gutachten erfolgt. Es wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt, so das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange der DB AG gewahrt sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



	<p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich im Sinne des § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.</p> <p>Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und gegebenenfalls elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen.</p>		
8.8	<p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände verhindert wird. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn beziehungsweise seiner Rechtsnachfolger. Die Einfriedung ist vom Bauherren laufend instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten an den Bauherren beziehungsweise seiner Rechtsnachfolger.</p>	<p>Die an der Grundstücksgrenze der DB AG zu errichtende Lärmschutzwand wurde abgestimmt. Weitergehende Eingriffe in die bestehende Situation werden nicht festgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.9	<p>Die Baugenehmigungsanträge für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen/Auflagen und Hinweise vor.</p>	<p>Die Beteiligung von Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren ist durch die § 55 LBO BW geregelt und obliegt der zuständigen Behörde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>Naturschutzbeauftragter der Stadt Heidelberg, Schreiben vom 01.02.2017</p>		
	<p>Die in den vorliegenden Unterlagen dargestellten Änderungen beziehungsweise Ergänzungen ergeben bezüglich Naturschutz keine wesentlichen neuen Erkenntnisse. Zu begrüßen ist die Neupflanzung von 251 Bäumen als Ausgleichsmaßnahme der zu fällenden 217, was dadurch eine höhere Anzahl der Ökopunkte von 660.433 gegenüber den bisherigen 617.570 bei Pflanzen und Biotopen ergibt.</p>	<p>Da die erneute Offenlage keine weitergehenden naturschutzrechtlichen Auswirkungen haben und es keine wesentlich neuen Erkenntnisse gibt, erübrigt sich eine weitergehende Abwägung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Ebenso erfreulich sind die festgeschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen der stark rückläufigen Gebäudebrüter Mauersegler und Haussperling, die bereits auf der Vorwarnliste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten der BRD geführt werden. Hierbei sind vor Beginn der Brutperiode und Einrüstung der im Text aufgeführten Gebäude spezifische Nisthilfen für die beiden Vogelarten anzubringen.</p> <p>Das durch höhere Flächenversiegelung entstehende Defizit von -195.377,4 Ökopunkten beim Schutzgut Boden ist in anderen Teilflächen in der Konversionsfläche Südstadt auszugleichen.</p> <p>Des Weiteren wird auf die Aussagen der Stellungnahmen vom 15.02.2015, 18.08.2015 und 06.02.2016 sowie auf die des Amtes für Umweltschutz vom 27.08.2015 und 07.03.2016 verwiesen.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes ist es wesentlich, die durch Gutachten von Eiling 2013, Heinz 2014 und Bioplan 2014 ermittelte Biodiversität der streng und besonders geschützten Arten in dem oben genannten Gebiet zu erhalten und möglichst durch weitere Maßnahmen noch zu erhöhen.</p>		
10	IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 02.02.2017		
	<p>Die IHK Rhein-Neckar hat zum Entwurf des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village-Nord“ keine weiteren Hinweise. Es wird somit an den Stellungnahmen vom 20. August 2015 und 10. Februar 2016 festgehalten.</p> <p>In den Stellungnahmen wird die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße und der Rheinstraße begrüßt. Bezüglich der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung einzuhalten sind und sichergestellt sein muss, dass keine negativen städtebaulichen Entwicklungen eintreten.</p> <p>Die Römerstraße muss zwingend als gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben.</p>	<p>Die obere Raumordnungsbehörde hat zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes keine Bedenken vorgetragen. Aufgrund der festgesetzten Nutzungsbestimmung eines Nahversorgers und der bisher schlecht versorgten Südstadt ist nicht zu befürchten, dass negative städtebauliche Entwicklungen eintreten. Das Nahversorgungsgutachten weist in der Südstadt ein Defizit an Einzelhandelsflächen aus, das Vorhaben wurde gutachterlich untersucht und mit den entsprechenden Fachämtern einvernehmlich abgestimmt.</p> <p>Die Römerstraße bleibt weiterhin eine gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse, zugleich wird ihr Charakter mit der zivilen Nachnutzung der angrenzenden Flächen insbesondere an den Rändern zu einer Stadtstraße ändern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
11	Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 13.02.2017		

	<p>Im Grundsatz bestehen im Hinblick auf die Verkehrskonzepte, Verkehrserschließungen sowie Straßenraumgestaltungen keine Bedenken.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Es ist keine Beschluss erforderlich.</p>
	<p>Die Festlegung der Stadt Heidelberg, dass die Stellplatzpflicht aus 37 LBO für die geplanten Wohnbereiche eingeschränkt wird, ist mit erheblichen Bedenken zu versehen. Die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung auf 70 % der erforderlichen Stellplätze kann erhebliche Beeinträchtigungen durch ruhenden Verkehr in den einzelnen Erschließungsstraßen verursachen. Darüber hinaus werden die angrenzenden Straßenbereiche dieses Wohngebietes mit einer erhöhten Frequenz an ruhendem Verkehr rechnen müssen.</p> <p>Diese Auswirkungen verursachen in der Regel erhebliche verkehrsrechtliche Probleme und Probleme in der leistungsfähigen Nutzung der ausgewiesenen Erschließungsstraßen.</p> <p>Es wird gebeten, im Hinblick auf diese geplante Festlegung der Stellplatzpflicht nochmals über alternative Parkmöglichkeiten beziehungsweise Parkangebote nachzudenken.</p>	<p>Der ruhende Verkehr sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum wurde für die gesamte Konversionsfläche und darüber hinaus durch einen Gutachter untersucht und Vorschläge gemacht, um Konflikte oder Engpässe zu vermeiden. Der Nachweis eines reduzierten Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 bezieht sich überwiegend auf Flächen, auf denen die Bestandsgebäude für eine zivile Nachnutzung saniert werden. Die Neubebauung an der Römerstraße und den Ecken der U-Bebauung tragen hierbei mit zum Lärmschutz bei. Da die großzügigen grünen Innenhöfe in der Form erhalten werden sollen, ist es in den Teilgebieten WA1.1 und WA1.2 Nord städtebaulich nicht möglich, zusätzlich Tiefgaragen unter vertretbaren Aufwendungen in das Gebiet zu integrieren. Die notwendigen Stellplätze sollen daher oberirdisch nachgewiesen werden. Zugleich werden mit dem wohnungspolitischen Konzeptes Schwerpunkte beim geförderten Mietwohnungsbau gesetzt. Hierbei einbezogen ist auch die südliche Fläche des WA 1.2. Die Größe einer Tiefgarage und damit die Kapazität ist hier beschränkt, da die Grundstücksbildung unter Berücksichtigung der Bestandssituation erfolgt. Das Unternehmen, das das wohnungspolitische Konzept umsetzt, geht in vergleichbaren Nutzerfällen unter Berücksichtigung der Lage im Stadt-raum und dem ÖPNV-Angebot davon aus, dass die Nachfrage etwa bei 0,5 Stellplätze je Wohneinheit sein wird. Zudem besteht bei einem Interesse eines Betreibers die Möglichkeit, einzelne Kfz-Stellplätze für Carsharing-Anbieter von dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Der Stellplatznachweis für die Julius-Springer-Schule erfolgt nach der geltenden Landesbauordnung. Die Stellplätze werden analog wie bei privaten Bauherren auch auf dem Baugrundstück nachgewiesen.</p> <p>Zudem werden an den öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Stellplätze vorgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

12	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 25.01.2017		
12.1	Im Umweltbericht sind im Kapitel 2.1.6 die den Ausführungen zu Luftschadstoffimmissionen zu ändern: 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 <del>hohen</del> leicht erhöhte 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.	Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
12.2	Unter Beachtung der im aktualisierten Schalltechnischen Gutachten der WSW & Partner GmbH vom 07.10.2016 aufgeführten Empfehlungen bestehen aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.3	Die vorhandenen prägenden Baumbestände im Bereich der Innenhöfe sind zu schützen und zu - erhalten. Auch ist darauf zu achten, dass der Innenhofbereich vorrangig der Entwicklung von Grünflächen dient und nicht durch die Unterbringung von Nebenanlagen dominiert wird.	Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie wird in Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann dort Stellungnahmen zu Bauanträgen abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.4	Seitens der Abteilung „Energie“ bestehen zu den geänderten Planinhalten keine Bedenken	Es ist keine Abwägung notwendig.	Es ist kein Beschluss notwendig.

## 9.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17. 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 des Beschlusses zur Offenlage im Besitz 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 für die Erarbeitung von Gutachten sowie eines städtebaulichen Entwurfs mit vorlaufender Mehrfachbeauftragung aufgewendeten Kosten betragen circa 310.000 €.

## 11 Verzeichnis der Gutachten

- 1 WSW & Partner: Schalltechnisches Gutachten vom 5. November 2015, aktualisiert am 7. Oktober 2016
- 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, MTV-Nord; 26. Mai 2014
- 8 Eiling Ingenieure: M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung, MTV-Nord / Campbell Barracks / Sickingenplatz; 28. Mai 2014
- 9 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt: Erfassung des Baumbestandes; zusammenfassender Bericht, MTV-Nord / Campbell Barracks; 31. März 2015
- 10 Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Nahversorgungszentrum Südstadt Ecke Rheinstraße / Römerstraße; 5. Oktober 2015
- 11 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
- 12 HSG: Untersuchungsbericht zu Laufbahn, Paradeplatz und Kita, MTV Nord / Campbell Barracks / Sickingenplatz; 30. April 2015
- 13 LK Argus: Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept, August 2017
- 14 Bullermann und Schneble: Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 25. Januar 2019
- 15 Spang.Fischer.Natschka: Oberflächenkonzept, 7. März 2018

## **Teil B**

### **Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**

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.

Aufgrund der Auswertung der zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der damals geführten Bezeichnung „Südstadt Mark-Twain-Village Nord“ eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert und erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderungen zur erneute Offenlage umfassen im Wesentlichen die Erhöhung der Geschossigkeit der Baufenster westlich der Römerstraße in den Wohngebieten WA 1.1. und WA 1.2 nördlicher Teil, sowie die beiden Baufenster an der Elsa-Brändström-Straße in WA1.1. südlicher Teil und WA 1.2 nördlicher Teil. Des Weiteren wurde die Zuweisung der Stellplätze bei einigen Gebieten angepasst. Eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule. Durch die konkretisierende Planung wurde die erforderliche Stellplatzfläche für die Schule erweitert und die daran angrenzende Grünfläche geringfügig verringert. Eine detaillierte Beschreibung der vorgenommenen Änderungen ist in der Begründung enthalten. Änderungen die Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung haben wurden entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus wurden Anregungen und Hinweise der beteiligten Fachbehörden im Umweltbericht eingearbeitet.

### **1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sowie Ziele des Umweltschutzes**

Mit dem Abzug der Amerikaner ist in der Südstadt ein insgesamt circa 44 ha großes Areal einer Konversionsfläche frei. In diesem Zusammenhang wurde ein Nutzungskonzept unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erstellt und bildete die Grundlage für weitere Vertiefungen in einem nächsten konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Der Masterplan ist in der Gemeinderatssitzung am 10. April 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.

Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg ist Bestandteil des Masterplans Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie „Wohnen“ für die Konversion in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden.

Für die Entwicklungsfläche Mark-Twain-Village, nördlicher Teil zwischen Feuerbach- und Rheinstraße mit einer Größe von circa 10 ha wurde im Herbst 2014 eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung mit 6 teilnehmenden Büros und einer Jury in Anlehnung an ein Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Wettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Das übergeordnete Ziel der Mehrfachbeauftragung war, für einen Wohnstandort ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, das Aussagen zur Bebauung, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes macht und dass der Auftraggeber und das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen umsetzbare Handlungsempfehlungen erhält. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere Aussagen zu einer

angemessenen baulichen Dichte und eine Überprüfung der Aussagen des Masterplans zum Bestandserhalt westlich der Römerstraße erwartet. Ebenso sollte bei der zukünftigen Bebauung das Ziel, aus der Römerstraße eine verbindende Stadtstraße zu entwickeln, zugrunde gelegt werden.

Die Bürogemeinschaft Teleinternetcafé GbR Berlin in Zusammenarbeit mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur erfüllte nach Ansicht der Jury die Vorgaben am besten und wurde daher mit der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs beauftragt.

Im Bereich des Teilbebauungsplans soll für eine circa 15,7 ha große Teilfläche (vergleiche Abbildung 1) ein Bebauungsplanentwurf zur stadtbaulichen Neuordnung des Gebietes erarbeitet werden. Neben der oben genannten Wettbewerbsfläche gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes die westlich der Elsa-Brändström-Straße liegenden Grün- und Sportflächen sowie die im Masterplan festgelegten Flächen für besondere Wohngruppen.

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 (ehemalige Schule, Wohnungen) standen zum damaligen Zeitpunkt leer. Der Besitzübergang von der BImA auf die Stadt Heidelberg und ihrer Partner erfolgte zum 1. Januar 2016.

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

Im Wesentlichen umschließt der Geltungsbereich zwischen Elsa-Brändström-Straße und Kirschgartenstraße ein Allgemeines Wohngebiet. Nördlich der Rheinstraße wird ein Kerngebiet festgesetzt. Westlich der Elsa-Brändström-Straße sind eine Parkanlage und Flächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ vorgesehen. Eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ befindet sich nördlich der Mark-Twain-Straße. Die denkmalgeschützte Chapel südlich der Rheinstraße wird mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet.

Das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten liegt zwischen 0,3 bis 0,4 (GRZ) und gewährleistet somit einen hohen Freiflächenanteil im Gebiet. In den Kerngebieten (MK) wird eine GRZ von 0,85 bis 0,9 festgesetzt.

Bei den Planungen wurde versucht den vorhandenen Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Neupflanzungen erfolgen insbesondere entlang der Roeblingstraße, Mark-Twainstraße und Elsa-Brändström-Straße. Die Vitalität des Baumbestandes wurde 2014 durch das Büro EILING (2014) geprüft und überwiegend als gut eingestuft. In einigen Fällen zeigten sich allerdings auch Schäden, die Sicherungsmaßnahmen beziehungsweise eine Fällung erfordern.

Bäume mit schwerer Vitalitätsminderung und Bäume bei denen die Schädigung so gravierend ist, dass diese aus verkehrssicherheitsgründen gefällt werden müssen, sind dem Plan Nummer 1 zu entnehmen.

Zur Beschreibung der sonstigen maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 2: Mark-Twain-Village Nord“ 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	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>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.</p> <p>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 gegebenenfalls verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen beziehungsweise zu ersetzen.</p> <p>Gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG sind die als Folge eines Bebauungsplans gegebenenfalls 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.</p>
§ 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 wurde mit Hilfe der Bewertungsmodelle der Ökokonto-Verordnung (LUBW) ermittelt. Die Eingriffe in die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt.

### **Baumschutz**

Im Stadtgebiet der Stadt Heidelberg gilt die Baumschutzsatzung vom 26. September 1996. Sie gilt für alle Bäume, die einen bestimmten Stammumfang aufweisen (> 100 cm in 1 m Höhe beziehungsweise bei Obstbäumen > 80 cm). Beim Umweltamt der Stadt Heidelberg kann eine Befreiung von den Vorschriften der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Baumschutzsatzung beantragt werden. Zu fällende Bäume werden über die Eingriffs-/Ausgleichsregelung abgearbeitet und ausgeglichen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Gebietes kommt es zu Baumfällung im Bereich des Bebauungsplanes. Diese werden durch Neupflanzung im Gebiet kompensiert. Die durch den Bebauungsplan betroffenen Bäume werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und durch Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen.

### **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 sind mit insgesamt 28 Wohngebäuden aus den 1950er Jahren bebaut. Der Bereich östlich der Römerstraße ist durch dreigeschossige Zeilenbauten (Mehrfamilienhäuser) der amerikanischen Streitkräfte geprägt. Während die Gebäude östlich der Römerstraße alle in Nord-Südrichtung stehen, sind die Wohnungsbauten westlich der Römerstraße in ihren U-Anordnungen stärker aufeinander bezogen. Zwischen den Gebäuden befinden sich große Freiflächen (Rasenflächen) mit prägenden Baumbestand und Spielflächen. Direkt vor den Gebäuden befinden sich Zierrabatte. Die Innenhöfe und die Straßen sind durch umfangreiche Baumbestände aus Linden, Ahorn und Kirschen geprägt.

Östlich der Bahnanlagen befinden sich die Gebäude der amerikanischen High- beziehungsweise Primary School und den zugehörigen Sportanlagen.

Im Süden des Gebietes befindet sich östlich der Römerstraße die Chapel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans MTV-Nord (rund 15,7 ha) umfasst den Bereich der Konversionsfläche Mark-Twain-Village nördlich der Rheinstraße, südlich der Feuerbachstraße, westlich der Kirschgartenstraße und östlich der Bahnlinie.

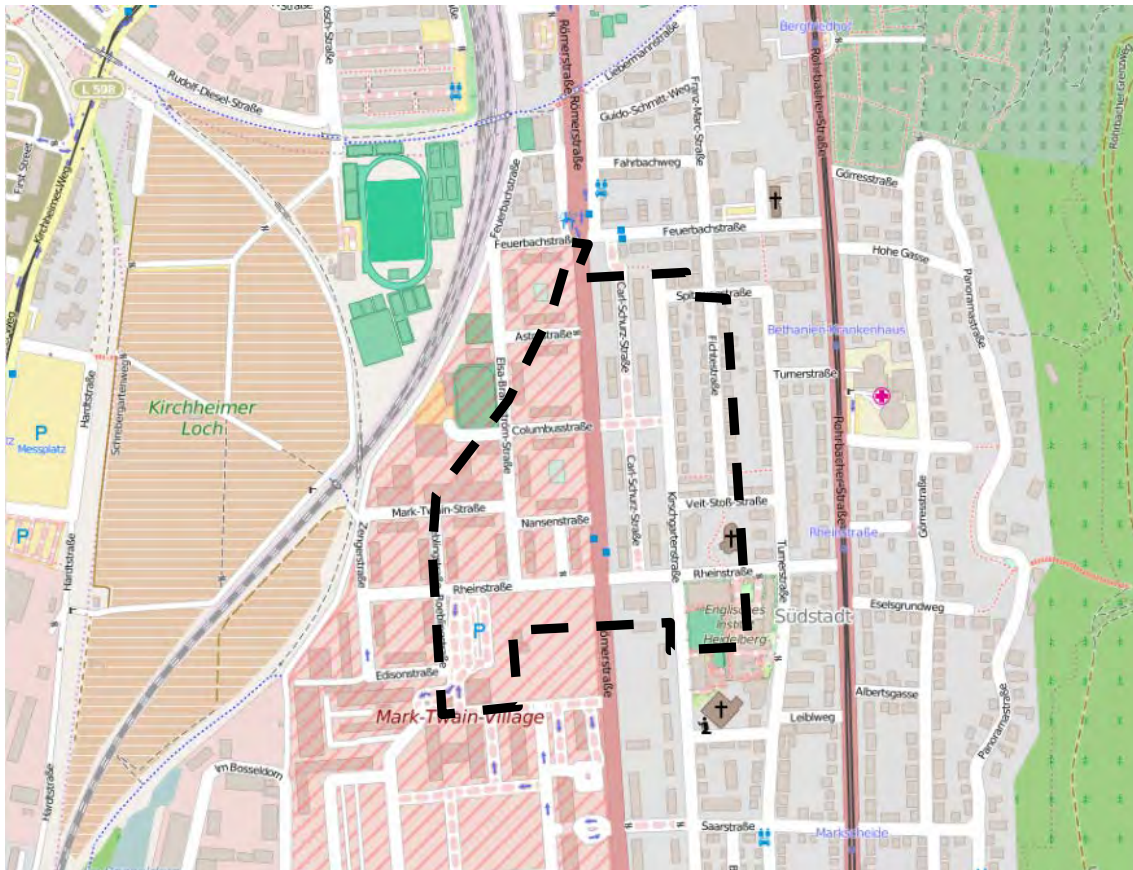


Abbildung 18: Geltungsbereich Mark-Twain-Village Nord (OpenStreetMap 2015, verändert)

### 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) und der direkt angrenzenden Bahnlinie im Westen (siehe Kapitel 7.1 der Begründung).

### 2.1.2 Vegetation und Tiervorkommen

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

### Baumbestand:

Insgesamt wurden durch das Büro EILING in 4 Teilerfassungen 772 Bäume nach der Methode VTA beziehungsweise ergänzenden Vorgaben des Landschafts- und Forstamtes der

Stadt Heidelberg erfasst. Die Ergebnisse wurden über das Vermessungsamt der Stadt in das städtische Baumkataster GTIS/Baumkataster importiert.

408 der erfassten Bäume befinden sich im Planungsbereich MTV Nord. Im Geltungsbereich weisen 19 Bäume erhebliche Schäden auf und die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gegeben. Eine Fällung dieser Bäume ist unumgänglich.

Im Rahmen der Sanierung und Neuordnung der Infrastruktur müssen weitere Bäume gefällt werden. Es erfolgt ein Ausgleich durch Neupflanzungen im Gebiet insbesondere entlang der Kirschgartenstraße und der Elsa-Brändström-Straße Die Baumreihen durch Neuanpflanzungen ergänzt. In den öffentlichen Grünflächen werden ebenfalls Baumpflanzungen durchgeführt. Im geplanten Park westlich der Elsa-Brändström-Straße werden weitere Bäume gepflanzt sodass alle Baumfällungen durch Neupflanzungen im Gebiet kompensiert werden können. Die Gesamtanzahl der Bäume wird sich bei Umsetzung der vorgesehenen Planung gegenüber dem Bestand erhöhen. Eine Darstellung der Bestandsbäume ist Plan Nummer 1 zu entnehmen.

### **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):

<b>Reptilien</b>		<b>Rote Liste BW</b>
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	V
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	2
<b>Vögel</b>		<b>Rote Liste BW</b>
<i>Picus viridis</i> ****	Grünspecht	-
<i>Accipiter nisus</i> *	Sperber	-
<i>Buteo buteo</i> *	Mäusebussard	-
<i>Falco subbuteo</i> *	Baumfalke	3

## Fledermäuse

## Rote Liste BW

<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	2
<i>Nyctalus leiseri</i>	Kleiner Abendsegler	2
<i>Nyctalus spec.</i>	Abendsegler	3

- Besonders geschützte Arten (EILING 2013, BIOPLAN 20141)

## Vögel

## Rote Liste BW

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

<sup>1</sup> Rot hervorgehobene Eintragungen zeigen Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2014 (BIOPLAN)

\* = Nahrungsgast

\*\* = möglicherweise Brutvogel

\*\*\* = wahrscheinlich Brutvogel

\*\*\*\* = Brutvogel

## Fledermäuse

Während der Kontrollen am frühen Abend (vor Ausflugsbeginn) und der nächtlichen Begehungen zwischen den Monaten Mai bis Ende Juli 2014 wurde gezielt auf Hinweise geachtet, die auf Fledermauskolonien beziehungsweise Wochenstubenquartiere schließen lassen. Darüber hinaus wurde bei sieben Gebäuden im Gebiet „Mark-Twain-Village Nord“ 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 größeren Freiflächen zwischen den Gebäuden und die Baumreihen entlang der Römerstraße, Elsa-Brändström-Straße und Rheinstraße stellen gute Jagdräume und Vernetzungsstrukturen für die Fledermäuse dar. Bei den fünf nächtlichen Begehungen konnten drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Fast alle Nachweise stammen von der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), von der jeweils eine größere Zahl ausdauernd im Gebiet jagte. Von der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) liegen nur sechs Beobachtungen vor (jeweils ein Individuum). Bei beiden Arten handelt es sich um Fledermäuse, die ihre Wochenstubenquartiere an beziehungsweise in Gebäuden haben ("Gebäudefledermäuse"). Vom Kleinen Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) liegen drei Nachweise vor, ebenso von *Nyctalus spec.* (Abendsegler). Sie zeigten keine Bindung an den Untersuchungsraum, sondern flogen großräumig über dem Gebiet. Abendsegler sind insbesondere auf Baumhöhlen als Quartiere angewiesen („Waldfledermäuse“).

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

Die Kontrolle von ausgewählten Dachstühlen zeigten eine grundsätzliche Quartiereignung, jedoch nur wenig bis keine Einflugmöglichkeiten und kaum Kotspuren, die auf eine regelmäßige Nutzung von Fledermäusen hinweisen.

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

## Vögel

An streng geschützten Brutvögeln konnte nur der Grünspecht im Jahr 2014 festgestellt werden. Die Greifvögel (Mäusebussard, Sperber) werden als Nahrungsgäste eingestuft (BIOPLAN 2014).

Bei den Erfassungen durch BIOPLAN im Jahr 2014 wurde besonders auf an Gebäuden brütende Vogelarten geachtet. Im Bereich des Geltungsbereiches „MTV-Nord“ wurden sechs Gebäudebrüter (Mauersegler, Halsbandsittich, Haussperling, Star, Hausrotschwanz, Straßentaube) erfasst. Die festgestellten Mauerseglerbruten befinden sich schwerpunktmäßig

am Sickingenplatz außerhalb des Geltungsbereiches. Lediglich am Gebäude 3702 im Norden an der Elsa-Brändström-Straße wurde ein Mauerseglervorkommen erfasst. Bei den übrigen Vogelarten handelt es sich um typische und verbreitete Bewohnern städtischer Gärten und Parkanlagen. An den Gebäuden 3722, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727 und 3728 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, Störung und Zerstörung von Brutstätten) berührt werden.

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

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

### **Weitere Arten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mark-Twain-Village – Nord“ wurden während den Geländeerfassungen im Jahr 2014 durch Das Büro BIOPLAN die europarechtlich geschützten Reptilienarten Zauneidechse und Mauereidechse nachgewiesen.

Die Nachweise beschränken sich auf den westlichen Randbereich im Übergang zu den angrenzenden Bahngleisen. Der Hauptlebensraum einer größeren Population liegt mit großer Wahrscheinlichkeit im Gleiskörper der Bahnanlagen. Hier finden sich neben Überwinterungshabitaten auch ausreichend Versteckmöglichkeiten und Nahrungshabitate. Vagabundierende Einzeltiere suchen die befestigten Flächen (Radweg) im Plangebiet zur Thermoregulation auf. Essentielle Lebensraumstrukturen der Population befinden sich nicht im Plangebiet.

Konflikte können gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen, insbesondere die Wahl des Zeitpunktes der Flächeninanspruchnahme während der Aktivitätsphase der Reptilien verhindert werden. Kapitel 2.3.2 enthält dazu noch einige weitere Hinweise und Einschätzungen.

Im Plangebiet konnten keine weiteren planungsrelevanten Arten<sup>2</sup> nachgewiesen werden.

### **2.1.4 Geologie / Boden**

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

Die natürlichen Bodenstrukturen wurden im Plangebiet durch die Bebauung und Ab- und Aufschüttungen in den bebauten Bereichen verändert. In den Grünflächen ist weitgehend von natürlichen Bodenstrukturen auszugehen.

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

---

<sup>2</sup> Alle im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

## 2.1.5 Wasser

### Allgemeine hydrogeologische Situation

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.

Belastetes Abwasser wird 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 circa 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. Im Gutachten von Geo-NET (2015) wird die bioklimatische Situation der Südstadt als weniger günstig beurteilt. Die vielen Asphaltflächen in den Campell Barracks außerhalb des Plangebietes südlich des Geltungsbereiches sorgen für eine Aufheizung des Areal am Tage und die Frischluft aus den östlichen Hangzonen erreicht den Bereich nicht mehr. Die Grün- und Freiflächen sind von hoher Bedeutung für das Gebiet.

### 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 leicht erhöhte Stickoxidkonzentrationen, 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. Im Westen wird das Ortsbild durch das große Schulgebäude und die Sportanlagen geprägt. Die langgezogenen Gebäude mit 3 Stockwerken entlang der Römerstraße und Kirschgartenstraße dominieren das Straßenbild. Nördlich der Rheinstraße und westlich der Römerstraße prägen ebenfalls mehrgeschossige Wohngebäude in U-förmiger Anordnung das Bild. Zwischen den Gebäuden prägen großflächige Wiesenflächen mit älterem Baumbestand und Spielflächen den Charakter. Der vorhandene Baumbestand durchgrünt und gliedert das Plangebiet.

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen sind mit Ausnahme des Baumbestandes 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 im südlichen Plangebiet gelegene US-Chapel steht wie die unter der Römerstraße liegende römische Fernstraße, die als eingetragene Kulturdenkmale nach § 2 DschG Baden-Württemberg unter Schutz stehen

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 und im Bereich der Bahnanlagen im Westen 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. Der vorhandene Versiegelungsgrad beeinflusst weiterhin das Kleinklima.

## **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
- Verlust von Einzelbäumen
- Verlust von extensiv genutzten Freiflächen

#### **Anlagenbedingte Wirkungen**

- Nutzungsintensivierung der verbleibenden Freiflächen.

#### **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 Neu- und Umbau von Gebäuden. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die auch geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Durch die Neuordnung der Gebäude werden die schallbedingten Immissionen im Gebiet reduziert, insbesondere die Wirkungen der Römerstraße werden abgemindert. Die vorhandene Infrastruktur wird weitgehend erhalten und optimiert.

Für das Plangebiet „Mark-Twain-Village Nord“ sind die Geräuschemissionen der umgebenden Straßen sowie der Schienenstrecke als untersuchungsrelevant einzustufen. Punktuell

sind auch die Sportanlagen sowie der geplante Nahversorger von Bedeutung. Die vorhandenen Gewerbebetriebe „Im Bosseldorn“ liegen in ausreichend großer Entfernung, dass sie für dieses Plangebiet als nicht relevant einzustufen sind.

### **Verkehrslärm im Plangebiet**

Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18.005 gelten für Kerngebiete die gleichen Orientierungswerte wie für Gewerbegebiete. Dagegen werden in der 16. BImSchV Kerngebieten den Mischgebieten gleichgesetzt, wie dies auch bei der Beurteilung des Gewerbelärms in der TA Lärm geschieht. Um eine einheitliche Beurteilung zu erreichen, werden in dem schalltechnischen Gutachten abweichend von der DIN 18.005, Beiblatt 1, die Kerngebiete bei der Beurteilung wie Mischgebiete behandelt.

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) stellt die Römerstraße die Hauptlärmquelle dar. An den Gebäuden entlang der Römerstraße werden die höchsten Beurteilungspegel ermittelt. Diese liegen an den der Römerstraße zugewandten Fassaden zwischen 69 und 73 dB(A). An den seitlichen Fassaden treten knapp 5 dB geringere Werte auf. Aufgrund der vorgesehenen geschlossenen Baukörper zur Römerstraße stellen sich an den Rückseiten dieser hoch belasteten Gebäude Beurteilungspegel unter 55 dB(A) ein, die somit den Orientierungswert von 55 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten einhalten. An den weiter entfernt gelegenen Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18.005 eingehalten. Auf den Freiflächen in den Blockinnenbereichen wird bei Realisierung der geschlossenen Bauform eine gute schalltechnische Qualität erreicht. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten. Nächstgelegen zur Schienenstrecke im Bereich der Feuerbachstraße/Elsa-Brändström-Straße wirkt sich am Tag auch die Schienenstrecke Heidelberg-Bruchsal aus. An den nächstgelegenen Gebäuden werden Beurteilungspegel zwischen 58 und 68 dB(A) erreicht. Entlang der Rheinstraße treten Beurteilungspegel zwischen 59 und 67 dB(A) auf. Teilweise wird auch der für Mischgebiete herangezogene Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr) stellt sich die schalltechnische Situation deutlich kritischer dar, da neben der Römerstraße die Schienenstrecke als pegelbestimmende 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 ist als am Tag. Nahezu im gesamten Plangebiet wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überschritten. Nächstgelegen zur Bahn treten an einem exponierten Gebäude in den oberen Geschossen Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) auf. Östlich der Römerstraße stellt sich die schalltechnische Situation an der 2. Gebäudereihe entlang der Kirschgartenstraße etwas günstiger dar, da aufgrund des großen Abstandes zur Schienenstrecke hier die Römerstraße im Wesentlichen pegelbestimmend ist. An den der Kirschgartenstraße zugewandten Fassaden wird der Orientierungswert teilweise eingehalten.

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.

Im schalltechnischen Gutachten wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen überprüft und bewertet (WSW & Partner GmbH 2015). Als Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg wird an der Römerstraße eine neue beziehungsweise ergänzende Bebauung vorgesehen, die Schallschutz für die dahinterliegenden Gebäude bewirkt. Die geplanten Gebäude an der Römerstraße werden durch eine Laubengangerschließung in

Kombination mit einer Grundrissorientierung vor den Geräuscheinwirkungen der Römerstraße geschützt.

Im Bereich der Eisenbahnstrecke wurden insbesondere Varianten des aktiven Schallschutzes detailliert überprüft und bewertet. Im Ergebnis wird eine Variante zur Umsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder Kombination aus beidem).

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 und in der Nacht Vorgaben für die Orientierung der Aufenthaltsräume und der Außenwohnbereiche getroffen.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden. Bei der Dimensionierung des Schallschutzkonzeptes wurde der jeweils höchste Pegel pro Fassade berücksichtigt und auf eine geschossweise Differenzierung verzichtet. Von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen.

### **Zunahme des Verkehrslärms**

An den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen, mit Ausnahme von Gebäuden in der Spitzwegstraße sowie Fichtenstraße, sind Zunahmen des Verkehrslärms bis 1,9 dB zu erwarten. Die Zunahmen sind in Anlehnung an das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung als nicht wesentlich einzustufen.

Tagsüber treten punktuell an den Gebäuden in der Spitzwegstraße Pegelzunahmen zwischen 1 dB bis 5 dB und Fichtenstraße bis 2 dB auf. In der Nacht tritt an dem nächstgelegenen Gebäude in der Spitzwegstraße eine Pegelzunahme bis 3 dB auf. Die Pegelzunahmen sind auf die veränderte Gebäudestruktur (Abriss der abschirmenden Riegelbebauung östlich der Römerstraße) zurückzuführen. Die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag beziehungsweise 49 dB(A) in der Nacht werden an den betroffenen Gebäuden deutlich unterschritten. Aus schalltechnischer Sicht ist die Zunahme in diesem Bereich daher als verträglich einzustufen. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es zu einer Verdichtung der Baustruktur, so dass aufgrund der abschirmenden Wirkung dieser geplanten Gebäude gegen Verkehrslärm, insbesondere der Römerstraße, an den Gebäuden entlang der Kirchgartenstraße auch Pegelabnahmen bis 2,5 dB tagsüber und 1,5 dB nachts ermittelt werden.

Es werden jedoch schutzwürdige Nutzungen ermittelt, die bereits im Nullfall von Geräuschimmissionen betroffen sind, die am Tag über 70 dB(A) und in der Nacht über 60 dB(A) liegen. Für diese Nutzungen wurde im Einzelfall geprüft, ob durch die vorliegende Planung die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen ausgelöst wird.

Im Kreuzungsbereich Römerstraße/Sickingenstraße liegen bereits im Nullfall sehr hohe Geräuscheinwirkungen vor, die teilweise die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht um bis zu 5 dB überschreiten. Der Kreuzungsbereich Römerstraße/Feuerbachstraße

ist ebenfalls in geringerem Umfang von solch hohen Belastungen betroffen. In diesen Kreuzungsbereichen kommt es im Planfall zu geringen Zunahmen von 0,3 dB bis 0,8 dB, die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsmengen liegen. Die hohen Geräuscheinwirkungen in diesem Bereich sind nicht ursächlich mit der geplanten Entwicklung der Konversionsflächen verknüpft. Der Lärmaktionsplan der Stadt Heidelberg hat diese Bereiche als Aktionsbereiche Straße mit Priorität I festgelegt. In der ersten Stufe des Lärmaktionsplans sind hier zwar keine Maßnahmen vorgesehen, jedoch wurde die schalltechnische Situation auch in der gesamtstädtischen Betrachtung deutlich. Eine Lösung ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu diskutieren. **Die zu erwartenden Zunahmen sind als geringfügig und zumutbar einzustufen. Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu sind nicht erforderlich.**

#### **Gewerbelärm aufgrund des geplanten Nahversorgers:**

Eine beispielhafte Überprüfung des Gewerbelärms aufgrund des Nahversorgers zeigt, dass am Tag (06:00 – 22.00 Uhr) eine Andienung sowie die Zu- und Abfahrten von Pkws vom Grundsatz her verträglich abgewickelt werden kann. Inwieweit konkrete Anforderungen an die Ausgestaltung der Andienungszone und der Stellplätze/Tiefgarageneinfahrt zu stellen sind, muss im Genehmigungsverfahren konkretisiert werden. Gegebenenfalls sind weitere Einschränkungen der Nutzung erforderlich (keine Andienung in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)). Diese müssen im Genehmigungsverfahren bei Vorliegen eines konkreten Nutzungskonzeptes erarbeitet werden.

#### **Sportlärm aufgrund der Weiternutzung der vorhandenen Sportanlagen westlich der Elsa-Brändström-Straße**

Eine beispielhafte Überprüfung des Sportlärms des Sportplatzes und der Sporthalle auf Basis eines Nutzungskonzeptes kommt zu folgendem Ergebnis:

Kritisch sind schalltechnisch relevante Vorgänge nach 22:00 Uhr. Nach 22:00 Uhr ist die Abfahrt von 25-30 Pkw möglich. Eine höhere Zahl Fahrzeugbewegungen führt zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Das heißt aus schalltechnischer Sicht ist zu empfehlen, die Nutzung in der Sporthalle mit hoher Zuschauerbeteiligung auf 21:30 Uhr zu beschränken. Ein Trainingsbetrieb in der Sporthalle ist bis 22:00 Uhr möglich.

Zwischen 20:00-22:00 Uhr kann der Sportplatz zu Trainingszwecken (vergleiche Fußball) bis circa 20:30 Uhr genutzt werden. Eine längere Trainingsdauer in diesem Zeitraum führt zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Die damit einhergehenden Fahrzeugbewegungen auf den Stellplätzen sind aus schalltechnischer Sicht mit den umgebenden Nutzungen verträglich.

**Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht erforderlich. Soweit Einschränkungen der Nutzung erforderlich werden, können diese im Genehmigungsverfahren erteilt werden, wenn ein konkretes Nutzungskonzept vorliegt.**

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.

Die mit der erneuten Offenlage verbundenen Änderungen des Bebauungsplanes sind aus schalltechnischer Sicht als geringfügig einzustufen. Daher wurde eine vollständige Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich. Geringfügige schalltechnische

Auswirkungen der geplanten Änderungen waren nur für die Betrachtung des Verkehrslärms im Plangebiet zu erwarten. Daher wurden die Berechnungen hierfür aktualisiert. Das vorliegende schalltechnische Gutachten entspricht dem Gutachten vom 05.11.2015 bis auf die aktualisierten Pläne A7-A12, die an den aktuellen Planungsstand angepasst wurden. Die Änderungen hinsichtlich der Verkehrsgeräusche im Plangebiet sind so gering, dass selbst eine Überarbeitung der Beurteilung und des Schallschutzkonzeptes nicht erforderlich war. Hinsichtlich der übrigen Aufgabenstellungen sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

### 2.3.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

#### Pflanzen

Mit der Umstrukturierung und dem Neubau von Gebäuden und Wegen kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Bei der Planung wurde jedoch besonders auf die Integration des vorhandenen Baumbestandes Wert gelegt. So kann ein Großteil des Baumbestandes zum Erhalt festgesetzt werden. Neupflanzungen ergänzen die Baumreihen und -gruppen.

Durch den Rückbau von Gebäuden entsteht im nordwestlichen Bereich ein neuer Park. Hier entstehen zusätzliche Grünstrukturen.

Insgesamt können 217 Bäume nicht erhalten werden und müssen für die Umstrukturierung und Entwicklung des Gebietes gerodet werden. 97 der zu fällenden Bäume fallen unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung. Im Plangebiet erfolgt die Neupflanzung von 251 Bäumen unter anderem entlang der Römerstraße, Elsa-Brändström-Straße, Mark-Twain-Straße und Kirschgartenstraße als Ausgleich für die zu fällenden Bäume. Darüber hinaus werden die Parkplätze westlich der Schule mit Baumpflanzungen durchgrünt. Die Gesamtanzahl der Bäume wird sich durch die Planung nicht verringern. Im Gegenteil es werden mehr Bäume gepflanzt wie gefällt werden.

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

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung des LUBW ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Biotope ein Wert von **617.570 Ökopunkten** für den Bestand. Die Planung erreicht aufgrund der hohen Pflanzqualität der Bäume sowie der höheren Anzahl an Neupflanzungen einen Wert von **660.433 Ökopunkten**. Somit kann der Eingriff im Gebiet ausgeglichen werden. (vergleiche Bilanzierung in der Anlage)

#### Tiere

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

- **Vögel**

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten können im Geltungsbereich in erster Linie häufige und verbreitete Vogelarten betreffen. Der streng geschützte Grünspecht ist ein typischer Vertreter von Parkanlagen mit älterem Baumbestand. Da ein Großteil der Bäume erhalten bleibt und weiterhin ausreichend Freiflächen im Gebiet vorkommen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Art zu erwarten. Die streng geschützten Greifvögel wurden als Nahrungsgäste eingestuft.

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

In Bezug auf den Verlust von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Absatz 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. Für die festgestellten Gebäudebrüter Haussperling und Mauersegler, welche auf der Vornwarnliste geführt werden, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden. Dies betrifft folgende Gebäude: Gebäude 3707 (Mauersegler) und die Gebäude 3715-3720, 3705, 3707, 3708, 3725, 3726 (Haussperling).

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

- **Fledermäuse**

Gemäß den Ergebnissen aus den durchgeführten Untersuchungen (HEINZ 2014) werden keine Quartiere sowie essenzielle Nahrungsräume der im Gebiet vorkommenden Tiere in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan setzt weiterhin im Gebiet einen hohen Freiflächenanteil fest. Vorhandene Baumpflanzungen werden durch neue Bäume ergänzt.

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

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

Als anlagebedingte Wirkungen verbleiben gegebenenfalls 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 unbe-

dingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und LED-Technik als Leuchtmittel einzusetzen. Insgesamt sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Flächen im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung bereits bebaut sind und dennoch von den Arten als Flugrouten und Jagdgebiet genutzt werden.

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

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

- Einbau von so genannten ‚Fledermaussteinen‘ in das Mauerwerk (gilt auch für Neubauten)
- Belassen von Öffnungen an den Unterkanten der Dachblenden und Verschalungen
- Anbringen von Fledermausbrettern an den Hauswänden
- Dehnungsfugen stellenweise offen lassen

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

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

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

Die empfohlenen baulichen Maßnahmen werden teilweise als Festsetzungen (Neupflanzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die anderen Maßnahmen setzen eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Bauherren voraus und werden nach Möglichkeit in die mit den Bauherren abzuschließenden städtebaulichen Verträge aufgenommen. Als Ersatz für die wegfallenden Gebäude (3710, 3711, und 3713) mit geeigneten Dachstühlen für eine Quartiernutzung werden im Gebiet Fledermauskästen am verbleibenden Baumbestand aufgehängt. Hierdurch kann der Verlust von Hangplätzen kompensiert werden.

#### • **Reptilien**

Am westlichen Grenzbereich des Plangebietes zur angrenzenden Bahnlinie wurden streng geschützte Reptilien nachgewiesen (BIOPLAN 2014). Der Hauptlebensraum der Population liegt außerhalb des Plangebietes im tierferliegenden Gleiskörperbereich. Die dicht bewachsenen Strukturen im Plangebiet sind eher suboptimal für die Reptilien. Überwinterungshabitate sind ebenfalls nur bedingt vorhanden. Der vorhandene Rad- und Fußweg wird zur Thermoregulation genutzt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach 44 BNatSchG (Nr. 1 – 3) sind Abbrucharbeiten nur im Aktivitätszeitraum der Reptilien durchzuführen (Mai bis September). Essentielle Lebensraumstrukturen werden durch die Planung nicht beansprucht.

### 2.3.3 Auswirkungen auf den Boden

Durch den geplanten Bebauungsplan „Mark-Twain-Village – Nord“ werden bestehende Gebäude mit Baufenstern gesichert sowie neue Baufenstern zur Umstrukturierung und Ergänzung des Gebäudebestandes ausgewiesen. Des Weiteren erfolgen Eingriffe in den Boden im Rahmen der Neuanlage von Wegen und Stellflächen.

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 wird in den allgemeinen Wohngebieten durch eine GRZ von 30% bis 45% begrenzt. Im Kerngebiet ist eine höhere Bebauung von bis zu 90% vorgesehen.

Die Auswirkungen auf den Boden können durch Wahl von wasserdurchlässigen Bodenbelägen reduziert werden. Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere werden gesondert erläutert und bilanziert. Hinweise auf Altablagerungen außerhalb der Straßenbeläge bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung ergibt sich für den Bestand ein Wert von **775.834,7 Ökopunkten**. Für die Planung wurde aufgrund der höheren Flächenversiegelung ein geringer Wert von **535.709,8 Ökopunkten** ermittelt. (vergleiche Bilanz im Anhang) Die Differenz kann auch unter Berücksichtigung der Gesamtsumme der bilanzierten Schutzgüter (Boden, Pflanzen und Biotope) im Planungsgebiet nicht komplett ausgeglichen werden.

Das Defizit von -195.377,4 Ökopunkten wird über andere Teilflächen in der Konversionsfläche Südstadt oder das städtische Ökokonto ausgeglichen.

### 2.3.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die entstehende Flächenversiegelung werden die Regenwasserversickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate im Eingriffsraum reduziert. Aufgrund der Begrenzung der Versiegelung im Mittel auf circa 40% wird auch weiterhin ausreichend Niederschlagswasser vor Ort versickern können.

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

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Nach einer Überprüfung der technischen Infrastruktur zeigen sich sowohl funktionale Missstände bezüglich der Struktur der technischen Infrastruktur als auch Substanzschwächen bezüglich des Zustandes der Anlagen. Eine unmittelbare zivile Nachnutzung der technischen Infrastruktur in der Gesamtheit ist nicht möglich. Hier ist mindestens für Teile eine Sanierung beziehungsweise Neuanlage notwendig. Dadurch werden weitergehende Leckageverluste in den Boden vermieden.

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



### **2.3.5 Auswirkungen auf das Klima / Luft**

Durch das Vorhaben reduziert sich der Freiflächenanteil um circa 0,8 ha gegenüber der Bestandssituation. Es gehen somit Freiflächen verloren, die bislang als kalt- und frischluftproduzierende Flächen einen Beitrag zum Kleinklima und zur Luftqualität geleistet haben.

Die Baumverluste werden im Gebiet durch Neupflanzungen kompensiert, sodass auch weiterhin schattenspende Bäume mit klimatischer Ausgleichsfunktion im Gebiet bestehen. Die geplante Durchgrünung (Hofgärten, Dachgärten, durchgrünte Römerstraße) wird dafür gesorgt, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht das für solche Nutzungen normale und nicht zu vermeidenden Maß übersteigt. Negative Auswirkungen auf Luftaustauschprozesse sind nicht zu erwarten.

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

### **2.3.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

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

Entlang der Römerstraße wird sich das Ortsbild durch die ergänzten Gebäude parallel zur Römerstraße verändern. Der Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße und Rheinstraße sollen im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung möglich sein. Weiterhin soll im Bereich westlich der Römerstraße / nördlich der Mark-Twain-Straße der vorhandene Schulstandort gesichert werden. Entlang der Rheinstraße soll eine Stadtteilmitte entstehen, in die auch die Chapel integriert werden soll.

Grundsätzlich soll der Autoverkehr im gesamten Quartier möglichst geringgehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden.

Die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen bilden ein zusammenhängendes und abgestuftes Freiraumsystem. Dieses zeichnet sich durch eine differenzierte Mischung unterschiedlicher Typologien aus. Sie bieten ein breites Spektrum an Nutzungs- Spiel- und Aneignungsmöglichkeiten für alle Nutzergruppen und Altersstufen. Auch die privaten Grün- und Freiflächen sollen mehrheitlich für gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Dies gilt nicht nur für die Höfe und Gärten, sondern auch für die Dachflächen der Gebäude. Im nordwestlichen Bereich entsteht auf rund 1 ha ein neuer Park mit zusätzlichen Grünstrukturen.

Die hohe Anzahl an Ortsbildprägenden Einzelbäumen wurde in der Planungskonzeption weitestgehend integriert. Nicht zu erhaltende Bäume werden durch Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen. Die Neupflanzungen übersteigen die derzeitige Anzahl an Bestandsbäumen und gliedern die Straßenräume und unterschiedlichen Wohngebiete.

Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung bestehen während der Bauphase. 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 zahlreiche private und öffentliche Grün- sowie Spielflächen für die Wohnbevölkerung vor.

### 2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die denkmalgeschützte Chapel wird gesichert und als Kulturzentrum und Begegnungsstätte in das neue Stadtteilgebiet integriert. Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind mit der Planung nicht verbunden. Auf das Vorhandensein der römischen Feldstraße unterhalb der Römerstraße wird hingewiesen.

### 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 Neustrukturierung der Baufelder und 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.

Durch die vorgesehene Neuordnung des Gebietes im Zusammenhang mit der geplanten Freiraumkonzeption 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. Diese Wirkungen werden durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Sicherung eines hohen Grünanteils minimiert.

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 Neustrukturierung des Gebietes führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft/Ortsbild. Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich nach der durch die Planung hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts-/Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

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

#### **3.1 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.

##### **3.1.1 Pflanzung und Erhaltung von Bäumen**

Die bestehenden wertvollen Bäume sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

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

##### **3.1.2 Begrünung 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.

### **3.1.3 Begrünung des Lärmschutzwalls**

Zu Einbindung in das Ortsbild und zum Ausgleich von Eingriffen in Vegetationsbestände ist der Lärmschutzwall im Nordwesten des Plangebietes zu bepflanzen. Der Lärmschutzwall ist auf mind. 30% der Fläche durch heimische Gehölze zu begrünen (Pflanzliste 1C). Die übrige Fläche ist als Landschaftsrasen extensiv zu pflegen.

### **3.2 Grünordnerische Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober bis Februar zu beschränken.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten.

Die endgültige Festlegung der Pflanzstandorte für festgesetzte Pflanzungen erfolgt bei weiterem Baufortschritt, wenn die Lage der Grundstückszugänge und -zufahrten genau bekannt ist.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bestehende Bäume ohne Erhaltungsgebot sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin, Ausgabe 2014-07) Anwendung finden. Können Bäume nicht erhalten werden ist eine Ausgleichpflanzung gemäß den Pflanzlisten 1A und 1B im Verhältnis 1:1 durchzuführen.

#### **3.2.1 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.

#### **3.2.2 Ökologische Baubegleitung**

Es sollte eine ökologische Baubegleitung eingerichtet werden, die sicherstellt, dass beim evtl. Rückbau, dem Umbau und der Sanierung von Gebäuden keine Gebäudebrüter oder Fledermausarten unmittelbar gefährdet werden. Diese Maßnahme gilt für alle Gebäude und Gebäudestrukturen. Sollten wider Erwarten ältere Höhlenbäume (Durchmesser >50 cm auf Höhe der Baumhöhle (LBV-SH 2011) des Vorhabenbereichs gefällt werden müssen, gelten für sie nicht nur die allgemeinen Vorgaben zur Rodungszeitbegrenzung (Fällung zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar), zudem müsste zum Beispiel mittels Kontrolle mit einer Höhlenkamera festgestellt werden, dass sich zum Zeitpunkt der Fällung in den Höhlen oder Spalten keine Fledermäuse aufhalten.

Sollte eine Inanspruchnahme von Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden müssen, muss die ökologische Baubegleitung zudem sicherstellen, dass in den Gehölzen Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

**Begründung:**

Die Maßnahme ist erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen) für Fledermäuse und wildlebende Vogelarten als europarechtlich geschützte Arten zu vermeiden.

**3.2.3 Installation künstlicher Fledermausquartiere im Baumbestand**

Um ein ausreichendes Quartierangebot während und nach Umsetzung des geplanten Vorhabens im Gebiet sicherzustellen, sind im verbleibenden Baumbestand im Gebiet „WA 1.1“ und „WA 1.2“ künstliche Quartiere, vor allem Hohlraumquartiere (Kleinhöhlen), zu installieren.

Als Ersatz für die Verluste von Quartiermöglichkeiten sind 10 Kleinhöhlen und 1 Großraumüberwinterungshöhle im zu erhaltenden Baumbestand anzubringen. Durch die Maßnahme wird das Quartierangebot im Plangebiet aufrechterhalten. Der Aufhängort soll in 3 - 4 m Höhe Richtung Süden oder Osten liegen. Die Höhlen müssen frei anfliegbar sein. Die Kleinhöhlen sind in Gruppen aufzuhängen.

**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 keine weiteren Alternativen für die Ausweisung geprüft.

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

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

## **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 der Stadt Heidelberg im Jahr 2014 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**

Gem. § 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 Auswirkungen auf die Umwelt und Eingriffen in Natur und Landschaft.

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung folgender übergeordneter städtebaulichen Ziele geschaffen werden:

- das Verbinden der ehemaligen Kasernenstruktur mit den angrenzenden Stadtteilen,
- das Vernetzen übergeordneter Grünräume,
- eine kompakte, flächensparende Bauweise im Neubau,
- ein vielfältiges, flexibles Angebot an bezahlbarem Wohnraum,
- ein Maximum an öffentlichen, halböffentlichen und privaten Frei- und Grünräumen,
- kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer,
- Wegnahme der vorhandenen Einfriedungen, Mauern und Zaunanlagen.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand verbunden. Durch eine Integration des bestehenden Baumbestandes in die Planung kann ein großer Teil der Grünstrukturen erhalten werden. Umfangreiche Neupflanzungen ergänzen den Bestand und dienen der Kompensation der Baumverluste und übrigen Eingriffe in Vegetationsstrukturen im Gebiet. Insgesamt werden im Gebiet mehr Bäume gepflanzt, wie im Rahmen der Umstrukturierung gefällt werden müssen. Die Anzahl der Bäume im Gebiet wird sich vergrößern. Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt entstehen durch die leichte Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet. Der Bebauungsplan setzt jedoch weiterhin einen hohen Anteil an nicht bebaubaren Flächen im Gebiet fest. Im Planungszustand kommt es beim Schutzgut Boden zu einem Defizit nach Ökopunkten, welches über weitere Teilflächen in der Konversionsfläche Südstadt oder das städtische Ökokonto ausgeglichen wird.

Von baulichen Maßnahmen sind überwiegend Vegetationsstrukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen. Das Arteninventar im anthropogen überprägten Gebiet ist ebenfalls von mittlerer Wertigkeit. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) nicht zu erwarten.

## **8 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südstadt Mark-Twain-Village – Nord“ soll nun der zweite Teil der insgesamt rund 44 ha großen Konversionsfläche in der Südstadt neu entwickelt werden.

Dazu wurde zunächst ein Nutzungskonzept erstellt. Dieses bildete die Grundlage für weitere Vertiefungen in dem anschließenden konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Der Masterplan wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2014 beschlossen und definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Am 14.03.2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ über die Gesamtfläche von circa 44 ha beschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wird der Bereich in Teilbebauungsplänen weiterbearbeitet, um so die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten. Im Bereich des Teilbebauungsplans "Mark-Twain-Village Nord" soll ein Bebauungsplan mit Grundlage einer bestandsorientierten Entwicklung erarbeitet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Konversionsfläche Mark-Twain-Village nördlich der Mark-Twain-Straße, östlich der Röblingstraße, nördlich und in Teilen südlich der Rheinstraße, westlich der Kirschgartenstraße und östlich der Bahnlinie. Im Zuge der weiteren Bearbeitung nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich im

Südwesten um zwei Wohngruppen nördlich und südlich der Rheinstraße erweitert. Der Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ umfasst eine Gesamtfläche von 15,7 ha.

Der Masterplan definiert für den Bereich „Mark-Twain-Village – Nord“ vorrangig die Entwicklung von Wohnraumangeboten. Darüber hinaus soll die Ansiedlung eines Nahversorgers sowie verschiedener der vorhandene Schulstandort und dazugehörige Sportanlagen östlich der Bahnlinie erhalten bleiben und die Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen, soziale, öffentliche und kulturelle Infrastrukturangeboten ermöglicht werden.

In der erneuten Offenlage wurden Änderungen aufgrund der Anregungen seitens der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Der Umweltbericht vom 09. November 2015 wurde entsprechend angepasst und in folgenden Punkten geändert:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Bewertungen Schutzgut Boden
- Integration überarbeitetes Schallgutachten

Der vorhandene **Baumbestand** wurde soweit wie möglich in die Planung integriert. Erforderliche Baumfällungen werden durch umfangreiche Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen. Insgesamt können 217 Bäume nicht erhalten werden. Demgegenüber stehen Neupflanzungen im Umfang von mindestens 251 Bäumen (gemäß Planzeichnung und Textfestsetzungen).

Gemäß der durchgeführten **Eingriffsbilanzierung** können die Eingriffe auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** im Gebiet kompensiert werden. Durch die ehemalige 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 eine geringe Anzahl an **planungsrelevanten Arten** die unter die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz fallen. Das Artenspektrum der Vögel setzt sich überwiegend aus verbreiteten und für den Siedlungsraum typischen Kulturfolgern ohne Gefährdungsstatus zusammen. An den Gebäuden konnten auch **Gebäudebrüter** wie zum Beispiel Mauersegler und Haussperling nachgewiesen werden. Die Arten werden landesweit auf der Vorwarnliste geführt. Hier sind vor Beginn von Umbaumaßnahmen an den betroffenen Gebäuden Kontrollen aus Besatz und gegebenenfalls vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aus der Artengruppe der **Fledermäuse** wurde die Zwergfledermaus bei der Jagd im Plangebiet erfasst. Die teilweise hohen Individuenzahlen deuten auf eine Wochenstube im Umfeld des Gebietes hin. Hinweise auf Fortpflanzungsstätten im Gebiet konnten nicht erbracht werden. Darüber hinaus erfolgten Nachweise der Breitflügelfledermaus und des Kleinen Abendseglers. Die Kontrolle von ausgewählten Dachstühlen zeigten eine grundsätzliche Quartiereignung, jedoch nur wenig bis keine Einflugmöglichkeiten und kaum Kotspuren, die auf eine regelmäßige Nutzung von Fledermäusen hinweisen. Die Zugänglichkeit der Dachstühle und Gebäude im Gebiet ist 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. Im westlichen Randbereich wurden vereinzelte



Individuen der **Zauneidechse** nachgewiesen. Durch die Planung werden jedoch keine essentiellen Lebensraumstrukturen der Art beansprucht. Durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) können Konflikte minimiert werden.

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.

Als Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg wird an der Römerstraße eine neue beziehungsweise ergänzende Bebauung vorgesehen, die Schallschutz für die dahinterliegenden Gebäude bewirkt. Die geplanten Gebäude an der Römerstraße werden durch eine Laubengangerschließung in Kombination mit einer Grundrissorientierung vor den Geräuscheinwirkungen der Römerstraße geschützt.

Im Bereich der Eisenbahnstrecke wurden insbesondere Varianten des aktiven Schallschutzes detailliert überprüft und bewertet. Im Ergebnis wird eine Kombination einer Lärmschutzwand mit einem Lärmschutzwall lärmindernd wirken.

Zusätzlich werden für die Allgemeinen Wohngebiete und Kerngebiete weitere 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, Grundrissausbildung sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern.

Außerdem werden aufgrund der Höhe der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen am Tag und in der Nacht Vorgaben für die Orientierung der Aufenthaltsräume und der Außenwohnbereiche getroffen. Bei Umsetzung der **Schallschutzmaßnahmen** in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden. Bei der Dimensionierung des Schallschutzkonzeptes wurde der jeweils höchste Pegel pro Fassade berücksichtigt und auf eine geschossweise Differenzierung verzichtet. Von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kennznisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Durch die Zunahme des Verkehrs kommt es im Kreuzungsbereich an der Römerstraße/Feuerbachstraße zu geringfügigen Erhöhungen der Pegel. Gemäß dem Fachgutachter sind die zu erwartenden Zunahmen als geringfügig und zumutbar einzustufen. Die Auswirkungen des Nahversorgers sowie des Sportplatzes westlich der Elsa-Brändström-Straße erfordern keine Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes. Nutzungseinschränkungen können hier gegebenenfalls bei Vorliegen von konkreten Nutzungskonzepten auf Ebene der Baugenehmigung vorgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Eingriffe in den **Boden** führen zu einer negativen Differenz zwischen den ermittelten Ökopunkten von Bestand und Planung aufgrund der höheren Flächenversiegelung im Planfall. Diese Differenz wird über andere Teilflächen im Konversionsgebiet Südstadt oder das städtische Ökokonto ausgeglichen.

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

## Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Das Plangebiet ging nach der Übergabe der Amerikaner ins Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über. Zwischen der BImA als Verkäuferin der Konversionsfläche Südstadt und der Stadt Heidelberg, der städtischen Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH und dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen wurde ein Kaufvertrag geschlossen. Der Besitzübergang ist am 1. Januar 2016 an die genannten Kaufparteien erfolgt.

## 9 Literaturverzeichnis zum Umweltbericht

**BIOPLAN (2014):** Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung: Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche „Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks“ in Heidelberg

**EILING (2013):** EILING Ingenieure GmbH: M.T.V. - Mark Twain Village Bestandserfassung: Landschaft/Freiraum/Grünstrukturen, Biotop- und Artenschutzflächen, Verkehrsflächen einschl. Nachtrag Biotop und Artenschutzflächen Dämmerungs- und nachtaktive Vogelarten sowie Relevanz des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse

**EILING (2014):** EILING Ingenieure GmbH, Weitergehende Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung

**Geo-NET (2015):** Gutachten zur bioklimatischen Situation der Südstadt

**Heinz (2014):** Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche „Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks“ in Heidelberg

**IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH (2014):** IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht – Ermittlung des kf-Wertes (Regenwasserversickerung)

**LBV-SH (2011):** Landesbetrieb Straßen und Verkehr Schleswig-Holstein: Fledermäuse und Straßenbau - Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S. + Anhang.

**LUBW (2005):** Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

**RPW (2013):** Bund Deutscher Architekten: Richtlinie für Planungswettbewerbe, Fassung von 31. Januar 2013

**Stadt Heidelberg (2005):** Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung) vom 25. Juli 1996 (Heidelberger Stadtblatt vom 26. September 1996) Baumschutzsatzung, Geändert durch: Satzung vom 27. Juli 2005 (Heidelberger Stadtblatt vom 03.08.2005)

**OpenStreetMap (2015):** Kartendienst OpenStreetMap Deutschland, <http://www.openstreetmap.de>

**WSW & Partner GmbH (2015):** WSW & PARTNER GMBH: Heidelberg - Konversion Südstadt - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Mark-Twain-Village - Nord" Stand: 05.November 2015, aktualisiert am 7.Oktober 2016

## Rechtliche Grundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes sind:

**Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

**Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387f.) [soweit nicht durch das vorstehende Bundesnaturschutzgesetz ungültig]

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist"

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

**Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

**Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist

**Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 beziehungsweise 01.03.2010, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist

**Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. S. 402; BS 75-50)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

**Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

## 10 Bearbeitung Umweltbericht

L.A.U.B. – Ingenieurgesellschaft mbH

Kaiserslautern, 10/2016, redaktionell überarbeitet 15/11/2019

Anlage Umweltbericht (Bestand)

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(e) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
<b>Bestand (Fläche)</b>									
Verfügte Mauer (23.50)	558	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	558
Zierrasen (33.80)	56555	3	4	2	3,0	12,0	678660,0	4	226220
Hecke aus nicht einh. Straucharten (44.22)	2	3	4	2	3,0	12,0	24,0	6	12
Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)	25864	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	25864
Völlig versiegelte Straße o. Platz (60.21)	34526	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	34526
Gepflasterte Straße o. Platz (60.22)	28051	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	28051
Weg o. Platz mit wassergebundener Decke (60.23)	7270	2	2	1	1,7	6,7	48466,7	2	14540
Rabatten / Ziergehölze (60.51)	4057	3	4	2	3,0	12,0	48684,0	6	24342
<b>SUMME</b>	<b>156883</b>						<b>775834,7</b>		<b>354113</b>
<b>Bestand (Einzelbäume)</b>									
	Plan-Nr.	Umfang (cm)	Baumart					Grundwert	Ökopunkte
Einzelbäume auf geringerwertigen Biotopentypen (408 Stück)	331	160	<u>Tilia cordata</u>					960	960
	332	220	<u>Acer platanoides</u>					1320	1320
	333	47	<u>Tilia cordata</u>					282	282
	334	53	<u>Tilia cordata</u>					318	318
	335	190	<u>Acer platanoides</u>					1140	1140
	336	25	<u>Prunus cerasus</u>					150	150
	337	31	<u>Prunus cerasus</u>					186	186
	338	150	<u>Tilia cordata</u>					900	900
	339	157	<u>Tilia platyphylla</u>					942	942
	361	70	<u>Picea omorika</u>					420	420
	777	170	<u>Tilia platyphylla</u>					1020	1020
	778	180	<u>Tilia platyphylla</u>					1080	1080
	780	200	<u>Acer platanoides</u>					1200	1200
	781	110	<u>Picea spec.</u>					660	660
	782	190	<u>Acer platanoides</u>					1140	1140
	783	150	<u>Tilia platyphylla</u>					900	900
	784	240	<u>Acer platanoides</u>					1440	1440
	785	36	<u>Tilia spec.</u>					216	216
	786	170	<u>Tilia cordata</u>					1020	1020

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s)	Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit					Grundwert	Ökopunkte
	787	170	<u>Tilia cordata</u>					1020	1020	
	788	130	<u>Tilia platyphylla</u>					780	780	
	789	20	<u>Prunus cerasus</u>					120	120	
	790	170	<u>Tilia platyphylla</u>					1020	1020	
	791	195	<u>Tilia platyphylla</u>					1170	1170	
	792	175	<u>Tilia cordata</u>					1050	1050	
	793	31	<u>Prunus cerasus</u>					186	186	
	794	25	<u>Prunus cerasus</u>					150	150	
	795	170	<u>Tilia platyphylla</u>					1020	1020	
	796	45	<u>Acer pseudoplatanus</u>					270	270	
	797	80	<u>Betula pendula</u>					480	480	
	798	44	<u>Acer platanoides</u>					264	264	
	799	41	<u>Acer pseudoplatanus</u>					246	246	
	800	57	<u>Tilia cordata</u>					342	342	
	801	90	<u>Ulmus laevis</u>					540	540	
	802	100	<u>Betula pendula</u>					600	600	
	803	185	<u>Acer platanoides</u>					1110	1110	
	804	15	<u>Prunus cerasus</u>					90	90	
	805	230	<u>Acer platanoides</u>					1380	1380	
	806	40	<u>Prunus cerasus</u>					240	240	
	807	45	<u>Quercus spec.</u>					270	270	
	808	61	<u>Tilia platyphylla</u>					366	366	
	809	170	<u>Tilia spec.</u>					1020	1020	
	810	210	<u>Tilia platyphylla</u>					1260	1260	
	811	120	<u>Tilia platyphylla</u>					720	720	
	812	145	<u>Tilia platyphylla</u>					870	870	
	813	75	<u>Chamaecyparis lawsoniana</u>					450	450	
	814	80	<u>Chamaecyparis lawsoniana</u>					480	480	
	815	30	<u>Thuja occidentalis</u>					180	180	
	816	94	<u>Thuja occidentalis</u>					564	564	
	817	50	<u>Populus spec.</u>					300	300	
	818	44	<u>Prunus cerasus</u>					264	264	
	819	25	<u>Prunus cerasus</u>					150	150	
	820	129	<u>Chamaecyparis pisifera</u>					774	774	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s)	Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit					Grundwert	Ökopunkte
	821	155	Tilia platyphylla					930	930	
	822	163	Tilia platyphylla					978	978	
	823	55	Ulmus colunella					330	330	
	824	57	Tilia cordata					342	342	
	825	175	Acer platanoides					1050	1050	
	827	200	Acer platanoides					1200	1200	
	828	160	Tilia platyphylla					960	960	
	829	65	Acer platanoides					390	390	
	830	120	Prunus serrulata Kanzan					720	720	
	832	80	Prunus serrulata Kanzan					480	480	
	833	70	Acer platanoides					420	420	
	834	65	Acer pseudoplatanus					390	390	
	835	53	Acer platanoides					318	318	
	836	160	Tilia cordata					960	960	
	837	56	Tilia spec.					336	336	
	838	62	Acer platanoides					372	372	
	839	75	Acer platanoides Globosum					450	450	
	840	75	Chamaecyparis lawsoniana					450	450	
	842	57	Acer platanoides					342	342	
	843	50	Prunus cerasus					300	300	
	844	38	Prunus cerasus					228	228	
	845	50	Prunus cerasus					300	300	
	846	20	Prunus cerasus					120	120	
	847	230	Acer platanoides					1380	1380	
	848	229	Tilia cordata					1374	1374	
	849	170	Tilia platyphylla					1020	1020	
	850	120	Tilia platyphylla					720	720	
	851	140	Tilia platyphylla					840	840	
	852	50	Quercus robur					300	300	
	853	60	Tilia platyphylla					360	360	
	854	90	Ulmus laevis					540	540	
	855	205	Acer platanoides					1230	1230	
	856	180	Acer platanoides					1080	1080	
	857	180	Tilia spec.					1080	1080	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	858	400	Populus x canadensis				2400	2400	
	859	170	Prunus serrulata Kanzan				1020	1020	
	862	15	Prunus serrulata Kanzan				90	90	
	863	35	Prunus serrulata Kanzan				210	210	
	864	160	Tilia spec.				960	960	
	865	200	Acer platanoides				1200	1200	
	866	140	Tilia platyphylla				840	840	
	868	88	Tilia cordata				528	528	
	869	15	Betula pendula				90	90	
	870	94	Betula pendula				564	564	
	871	232	Acer platanoides				1392	1392	
	872	110	Tilia platyphylla				660	660	
	873	100	Tilia platyphylla				600	600	
	874	91	Tilia platyphylla				546	546	
	875	25	Tilia cordata				150	150	
	876	100	Tilia platyphylla				600	600	
	877	31	Tilia cordata				186	186	
	878	47	Quercus robur				282	282	
	879	185	Acer platanoides				1110	1110	
	880	44	Prunus cerasus				264	264	
	881	72	Ulmus colunella				432	432	
	882	20	Picea omorika				120	120	
	883	200	Acer platanoides				1200	1200	
	884	200	Prunus avium				1200	1200	
	885	41	Prunus cerasus				246	246	
	886	34	Prunus cerasus				204	204	
	887	31	Prunus cerasus				186	186	
	888	175	Tilia cordata				1050	1050	
	890	150	Alnus incana				900	900	
	891	225	Acer platanoides				1350	1350	
	892	60	Acer platanoides				360	360	
	893	50	Tilia spec.				300	300	
	894	40	Prunus serrulata Kanzan				240	240	
	895	40	Prunus serrulata Kanzan				240	240	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s)	Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit					Grundwert	Ökopunkte
	896	220	Acer platanoides					1320	1320	
	897	20	Acer platanoides					120	120	
	898	70	Tilia cordata					420	420	
	899	180	Tilia cordata					1080	1080	
	900	150	Tilia cordata					900	900	
	901	230	Acer platanoides					1380	1380	
	902	60	Acer pseudoplatanus					360	360	
	903	41	Prunus cerasus					246	246	
	904	60	Prunus cerasus					360	360	
	905	90	Tilia cordata					540	540	
	906	60	Acer pseudoplatanus					360	360	
	907	200	Acer platanoides					1200	1200	
	908	65	Prunus cerasus					390	390	
	909	41	Prunus cerasus					246	246	
	910	360	Populus x canadensis					2160	2160	
	911	300	Populus x canadensis					1800	1800	
	913	180	Tilia spec.					1080	1080	
	915	160	Tilia spec.					960	960	
	916	60	Prunus serrulata Kanzan					360	360	
	917	50	Prunus serrulata Kanzan					300	300	
	955	100	Acer pseudoplatanus					600	600	
	956	160	Acer pseudoplatanus					960	960	
	958	155	Acer pseudoplatanus					930	930	
	959	20	Prunus serrulata Kanzan					120	120	
	960	17	Prunus serrulata Kanzan					102	102	
	961	115	Juglans regia					690	690	
	962	46	Tilia cordata					276	276	
	963	36	Abies nordmanniana					216	216	
	964	26	Prunus serrulata Kanzan					156	156	
	965	220	Tilia spec.					1320	1320	
	966	48	Tilia spec.					288	288	
	967	24	Prunus serrulata Kanzan					144	144	
	968	35	Prunus serrulata Kanzan					210	210	
	969	105	Fagus sylvatica					630	630	



Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s)	Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit					Grundwert	Ökopunkte
	970	65	Acer pseudoplatanus					390	390	
	971	42	Prunus serrulata Kanzan					252	252	
	972	64	Prunus serrulata Kanzan					384	384	
	973	95	Betula pendula					570	570	
	974	110	Betula pendula					660	660	
	976	80	Prunus serrulata Kanzan					480	480	
	977	30	Crataegus laevigata					180	180	
	978	130	Prunus serrulata Kanzan					780	780	
	979	130	Fraxinus excelsior					780	780	
	980	48	Acer pseudoplatanus					288	288	
	981	150	Prunus spec.					900	900	
	982	70	Ulmus fastigiata					420	420	
	983	63	Prunus serrulata Kanzan					378	378	
	984	78	Prunus serrulata Kanzan					468	468	
	985	20	Crataegus laevigata					120	120	
	986	130	Prunus serrulata Kanzan					780	780	
	987	120	Fraxinus excelsior					720	720	
	988	62	Thuja occidentalis					372	372	
	989	95	Thuja occidentalis					570	570	
	990	380	Populus nigra					2280	2280	
	991	160	Betula pendula					960	960	
	992	260	Tilia spec.					1560	1560	
	993	170	Fraxinus excelsior					1020	1020	
	994	150	Fraxinus angustifolia "Raywood"					900	900	
	995	55	Prunus serrulata Kanzan					330	330	
	996	80	Prunus serrulata Kanzan					480	480	
	997	180	Tilia spec.					1080	1080	
	998	190	Fagus sylvatica					1140	1140	
	999	160	Fraxinus excelsior					960	960	
	1000	55	Prunus serrulata Kanzan					330	330	
	1001	60	Tilia spec.					360	360	
	1002	70	Acer platanoides					420	420	
	1003	40	Prunus serrulata Kanzan					240	240	
	1004	190	Fraxinus excelsior					1140	1140	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s)	Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit					Grundwert	Ökopunkte
	1005	55	Tilia spec.					330	330	
	1006	100	Tilia spec.					600	600	
	1007	40	Prunus serrulata Kanzan					240	240	
	1009	53	Picea abies					318	318	
	1010	180	Fraxinus excelsior					1080	1080	
	1011	80	Prunus serrulata Kanzan					480	480	
	1012	130	Fraxinus excelsior					780	780	
	1013	60	Acer platanoides					360	360	
	1014	160	Fraxinus excelsior					960	960	
	1015	110	Acer pseudoplatanus					660	660	
	1016	140	Fraxinus excelsior					840	840	
	1018	45	Prunus serrulata Kanzan					270	270	
	1019	65	Acer platanoides					390	390	
	1020	160	Fraxinus excelsior					960	960	
	1021	145	Fraxinus excelsior					870	870	
	1022	150	Fraxinus excelsior					900	900	
	1023	140	Fraxinus excelsior					840	840	
	1024	40	Prunus serrulata Kanzan					240	240	
	1025	60	Tilia spec.					360	360	
	1026	140	Fraxinus excelsior					840	840	
	1027	38	Prunus serrulata Kanzan					228	228	
	1028	48	Prunus serrulata Kanzan					288	288	
	1029	40	Prunus serrulata Kanzan					240	240	
	1030	18	Prunus serrulata Kanzan					108	108	
	1031	95	Ulmus fastigiata					570	570	
	1032	95	Ulmus fastigiata					285	285	
	1034	130	Platanus x acerifolia					780	780	
	1035	150	Acer platanoides					900	900	
	1036	300	Platanus x acerifolia					1800	1800	
	1037	290	Platanus x acerifolia					1740	1740	
	1038	320	Platanus x acerifolia					1920	1920	
	1055	60	Robinia pseudoacacia Umbraculif					360	360	
	1056	40	Crataegus monogyna					240	240	
	1057	45	Crataegus monogyna					270	270	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	1060	170	Betula pendula				1020	1020	
	1061	80	Picea abies				480	480	
	1062	110	Betula pendula				660	660	
	1063	45	Prunus serrulata Kanzan				270	270	
	1064	60	Prunus serrulata Kanzan				360	360	
	1065	60	Prunus serrulata Kanzan				360	360	
	1066	50	Tilia spec.				300	300	
	1067	70	Prunus serrulata Kanzan				420	420	
	1068	140	Chamaecyparis lawsoniana				840	840	
	1069	45	Prunus serrulata Kanzan				270	270	
	1070	60	Prunus serrulata Kanzan				360	360	
	1071	160	Acer platanoides				960	960	
	1072	60	Prunus serrulata Kanzan				360	360	
	1073	35	Prunus serrulata Kanzan				210	210	
	1074	120	Thuja occidentalis				720	720	
	1075	110	Betula pendula				660	660	
	1077	35	Prunus serrulata Kanzan				210	210	
	1078	60	Prunus serrulata Kanzan				360	360	
	1079	190	Tilia spec.				1140	1140	
	1080	170	Acer platanoides				1020	1020	
	1081	230	Acer platanoides				1380	1380	
	1082	165	Tilia spec.				990	990	
	1083	240	Acer platanoides				1440	1440	
	1084	50	Prunus serrulata Kanzan				300	300	
	1085	160	Acer platanoides				960	960	
	1086	38	Prunus serrulata Kanzan				228	228	
	1087	190	Acer platanoides				1140	1140	
	1088	220	Acer saccharinum				1320	1320	
	1089	205	Acer platanoides				1230	1230	
	1090	170	Acer platanoides				1020	1020	
	1117	36	Crataegus monogyna				216	216	
	1118	40	Crataegus monogyna				240	240	
	1119	50	Crataegus monogyna				300	300	
	1120	40	Crataegus monogyna				240	240	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s)	Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit					Grundwert	Ökopunkte
	1121	30	Crataegus monogyna					180	180	
	1122	30	Crataegus monogyna					180	180	
	1123	130	Acer pseudoplatanus					780	780	
	1124	90	Acer pseudoplatanus					540	540	
	1125	150	Quercus robur					900	900	
	1126	120	Acer pseudoplatanus					720	720	
	1127	28	Crataegus monogyna					168	168	
	1128	30	Crataegus monogyna					180	180	
	1129	35	Crataegus monogyna					210	210	
	1130	50	Crataegus monogyna					300	300	
	1131	160	Acer pseudoplatanus					960	960	
	1132	55	Prunus serrulata Kanzan					330	330	
	1133	60	Prunus serrulata Kanzan					360	360	
	1134	220	Acer platanoides					1320	1320	
	1135	170	Acer platanoides					1020	1020	
	1136	165	Tilia spec.					990	990	
	1137	130	Fraxinus excelsior					780	780	
	1138	90	Fraxinus excelsior					540	540	
	1139	40	Crataegus laevigata					240	240	
	1140	125	Fraxinus excelsior					750	750	
	1141	180	Fraxinus excelsior					1080	1080	
	1143	50	Taxus baccata					300	300	
	1144	130	Betula pendula					780	780	
	1145	200	Tilia spec.					1200	1200	
	1146	120	Fraxinus excelsior					720	720	
	1147	140	Fraxinus excelsior					840	840	
	1148	170	Acer platanoides					1020	1020	
	1149	50	Prunus serrulata Kanzan					300	300	
	1150	35	Prunus serrulata Kanzan					210	210	
	1151	190	Acer platanoides					1140	1140	
	1152	50	Prunus serrulata Kanzan					300	300	
	1153	70	Prunus serrulata Kanzan					420	420	
	1154	60	Thuja spec.					360	360	
	1155	160	Fraxinus excelsior					960	960	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	1156	240	Fraxinus excelsior				1440	1440	
	1157	170	Acer platanoides				1020	1020	
	1158	70	Acer platanoides				420	420	
	1160	50	Prunus serrulata Kanzan				300	300	
	1161	70	Prunus serrulata Kanzan				420	420	
	1162	110	Fraxinus excelsior				660	660	
	1163	90	Prunus serrulata Kanzan				540	540	
	1165	240	Acer saccharinum				1440	1440	
	1166	450	Fraxinus excelsior				2700	2700	
	1167	125	Fraxinus excelsior				750	750	
	1168	160	Tilia spec.				960	960	
	1174	120	Fraxinus excelsior				720	720	
	1175	14	Tilia spec.				84	84	
	1176	140	Fraxinus excelsior				840	840	
	1183	200	Betula pendula				1200	1200	
	1184	18	Prunus serrulata Kanzan				108	108	
	1185	50	Prunus serrulata Kanzan				300	300	
	1186	170	Acer pseudoplatanus				1020	1020	
	1187	50	Acer platanoides				300	300	
	1188	58	Prunus serrulata Kanzan				348	348	
	1189	40	Prunus serrulata Kanzan				240	240	
	1190	150	Betula pendula				900	900	
	1191	120	Thuja occidentalis				720	720	
	1192	200	Taxus baccata				1200	1200	
	1193	200	Acer pseudoplatanus				1200	1200	
	1194	18	Prunus serrulata Kanzan				108	108	
	1195	18	Prunus serrulata Kanzan				108	108	
	1197	105	Betula pendula				630	630	
	1198	160	Tilia spec.				960	960	
	1199	45	Prunus serrulata Kanzan				270	270	
	1200	50	Prunus serrulata Kanzan				300	300	
	1201	55	Tilia spec.				330	330	
	1202	70	Prunus serrulata Kanzan				420	420	
	1203	160	Robinia pseudoacacia				960	960	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	1204	140	Tilia spec.				840	840	
	1205	170	Acer platanoides				1020	1020	
	1206	190	Tilia spec.				1140	1140	
	1207	70	Prunus serrulata Kanzan				420	420	
	1208	220	Acer platanoides				1320	1320	
	1209	160	Tilia spec.				960	960	
	1214	160	Tilia spec.				960	960	
	1215	40	Prunus serrulata Kanzan				240	240	
	1216	50	Prunus serrulata Kanzan				300	300	
	1217	110	Thuja occidentalis				660	660	
	1219	120	Thuja occidentalis				720	720	
	1256	185	Betula pendula				1110	1110	
	1257	50	Acer platanoides				300	300	
	1385	85	Prunus serrulata Kanzan				510	510	
	1386	85	Prunus serrulata Kanzan				510	510	
	1387	125	Tilia spec.				750	750	
	1388	80	Prunus serrulata Kanzan				480	480	
	1389	80	Tilia spec.				480	480	
	1390	45	Prunus serrulata Kanzan				270	270	
	1391	60	Prunus serrulata Kanzan				360	360	
	1392	80	Prunus serrulata Kanzan				480	480	
	1393	50	Prunus serrulata Kanzan				300	300	
	1394	150	Tilia spec.				900	900	
	1395	180	Tilia spec.				1080	1080	
	1396	130	Tilia spec.				780	780	
	1397	300	Prunus serrulata Kanzan				1800	1800	
	1398	80	Prunus serrulata Kanzan				480	480	
	1399	60	Prunus serrulata Kanzan				360	360	
	1400	75	Thuja occidentalis				450	450	
	1401	65	Prunus serrulata Kanzan				390	390	
	1402	60	Prunus serrulata Kanzan				360	360	
	1403	40	Acer platanoides				240	240	
	1404	225	Acer pseudoplatanus				1350	1350	
	1422	140	Tilia platyphylla				840	840	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s)	Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit					Grundwert	Ökopunkte
	1423	31	Taxus baccata					186	186	
	1424	70	Acer platanoides					420	420	
	1425	130	Tilia platyphylla					780	780	
	1426	95	Acer pseudoplatanus					570	570	
	1427	104	Crataegus x lavallei Carrierei					624	624	
	1428	151	Acer pseudoplatanus					906	906	
	1429	200	Tilia cordata					1200	1200	
	1430	155	Tilia cordata					930	930	
	1431	31	Prunus cerasus					186	186	
	1432	31	Prunus cerasus					186	186	
	1433	173	Chamaecyparis lawsoniana					1038	1038	
	1434	80	Betula papyrifera					480	480	
	1435	220	Tilia platyphylla					1320	1320	
	1436	40	Prunus spec.					240	240	
	1437	40	Prunus spec.					240	240	
	1438	50	Tilia cordata					300	300	
	1439	31	Tilia cordata					186	186	
	1441	31	Baumart unbekannt					186	186	
	1442	50	Baumart unbekannt					300	300	
	1443	150	Fraxinus excelsior					900	900	
	1444	160	Fraxinus excelsior					960	960	
	1445	140	Fraxinus excelsior					840	840	
	1446	62	Acer platanoides					372	372	
	1447	60	Prunus cerasus					360	360	
	1448	45	Prunus cerasus					270	270	
	1449	60	Acer pseudoplatanus					360	360	
	1451	44	Acer pseudoplatanus					264	264	
	1452	38	Prunus cerasus					228	228	
	1453	31	Prunus cerasus					186	186	
	1454	180	Tilia platyphylla					1080	1080	
	1455	225	Acer platanoides					1350	1350	
	1456	40	Prunus spec.					240	240	
	1457	40	Prunus spec.					240	240	
	1458	35	Prunus spec.					210	210	

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	1459	38	Prunus cerasus				228	228	
	1460	35	Prunus spec.				210	210	
	1461	60	Abies alba				360	360	
	1462	60	Picea abies				360	360	
	1463	75	Paulownia tomentosa				450	450	
	1464	160	Tilia spec.				960	960	
	1466	55	Paulownia tomentosa				330	330	
	1467	34	Prunus cerasus				204	204	
	1468	100	Betula pendula				600	600	
	1469	75	Prunus domestica				450	450	
	1471	205	Quercus rubra				1230	1230	
	1489	31	Baumart unbekannt				186	186	
	1490	31	Baumart unbekannt				186	186	
	1493	130	Fraxinus excelsior				780	780	
	1494	125	Fraxinus excelsior				750	750	
								<b>261573</b>	
<b>GESAMTSUMME</b>								<b>615686</b>	



Anlage Umweltbericht (Planung)

Teilfläche	Fläche (m <sup>2</sup> ) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
<b>Planung (Fläche)</b>									
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - <b>WA 1.1</b>	8377,7	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	8377,7
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	10239,3								
+ Gärten (Annahme 10%)	1023,93	3	4	2	3,0	12,0	12287,2	6	6143,58
+ Rasenflächen	8191,44	2	2	2	2,0	8,0	65531,5	5	40957,2
+ Spielflächen (Annahme 10%)	1023,93	1	2	1	1,3	5,3	5461,0	2	2047,86
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - <b>WA 1.2</b>	5781,2	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	5781,2
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	7065,8								
+ Gärten (Annahme 10%)	706,58	2	2	2	2,0	8,0	5652,6	6	4239,48
+ Rasenflächen	5652,64	2	2	2	2,0	8,0	45221,1	4	22610,56
+ Spielflächen (Annahme 10%)	706,58	1	2	1	1,3	5,3	3768,4	2	1413,16
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - <b>WA 1.3</b>	2890,2	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	2890,2
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	1926,8								
+ Gärten (Annahme 10%)	192,68	3	4	2	3,0	12,0	2312,2	6	1156,08
+ Rasenflächen	1541,44	2	2	2	2,0	8,0	12331,5	5	7707,2
+ Spielflächen (Annahme 10%)	192,68	1	2	1	1,3	5,3	1027,6	2	385,36
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - <b>WA 2.1</b>	6593,48	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	6593,48
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	5965,52								
+ Gärten (Annahme 10%)	596,552	3	4	2	3,0	12,0	7158,6	6	3579,312
+ Rasenflächen	4772,416	2	2	2	2,0	8,0	38179,3	5	23862,08
+ Spielflächen (Annahme 10%)	596,552	1	2	1	1,3	5,3	3181,6	2	1193,104
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - <b>WA 2.2</b>	5335,8	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	5335,8
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	3557,2								
+ Gärten (Annahme 10%)	355,72	3	4	2	3,0	12,0	4268,6	6	2134,32
+ Rasenflächen	2845,76	2	2	2	2,0	8,0	22766,1	4	11383,04
+ Spielflächen (Annahme 10%)	355,72	1	2	1	1,3	5,3	1897,2	2	711,44
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - <b>WA 3.1</b>	4448,85	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	4448,85
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	4025,15								
+ Gärten (Annahme 10%)	402,515	3	4	2	3,0	12,0	4830,2	6	2415,09
+ Rasenflächen	3220,12	2	2	2	2,0	8,0	25761,0	5	16100,6
+ Spielflächen (Annahme 10%)	402,515	1	2	1	1,3	5,3	2146,7	2	805,03

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(e) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - <b>WA 3.2</b>	4018,5	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	4018,5
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	4911,5								
+ Gärten (Annahme 10%)	491,15	3	4	2	3,0	12,0	5893,8	6	2946,9
+ Rasenflächen	3929,2	2	2	2	2,0	8,0	31433,6	5	19646
+ Spielflächen (Annahme 10%)	491,15	1	2	1	1,3	5,3	2619,5	2	982,3
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - <b>MK1</b>	3942	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	3942
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	438								
+ Gärten (Annahme 10%)	43,8	3	4	2	3,0	12,0	525,6	6	262,8
+ Rasenflächen	350,4	2	2	2	2,0	8,0	2803,2	5	1752
+ Spielflächen (Annahme 10%)	43,8	1	2	1	1,3	5,3	233,6	2	87,6
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - <b>MK2</b>	1013,4	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	1013,4
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	112,6								
+ Gärten (Annahme 20%)	22,52	3	4	2	3,0	12,0	270,2	6	135,12
+ Rasenflächen	90,08	2	2	2	2,0	8,0	720,6	5	450,4
Überbaubare Fläche gemäß GRZ - <b>MK3</b>	1242	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	1242
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	138								
+ Gärten (Annahme 20%)	27,6	3	4	2	3,0	12,0	331,2	6	165,6
+ Rasenflächen	110,4	2	2	2	2,0	8,0	883,2	5	552
Grünfläche <b>Sport</b>	4713								
+ Teilbefestigte Flächen (Annahme 10%)	471,3	2	2	1	1,7	6,7	3142,0	2	942,6
+ Rasenflächen	4241,7	2	2	2	2,0	8,0	33933,6	4	16966,8
Gemeinbedarf <b>Schule</b>	13330								
+ Überbaute Flächen	10664	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	10664
+ Rasenflächen/Bepflanzung (Annahme 20%)	2666	2	2	2	2,0	8,0	21328,0	10	26660
+ Stellflächen (teilversiegelt)	3827,2	2	2	1	1,7	6,7	25514,7	2	7654,4
+ Stellflächenbegrünung (Annahme 20%)	956,8	2	2	2	2,0	8,0	7654,4	6	5740,8
Gemeinbedarf <b>Kultur</b> (Chapel)	3534								
+ Überbaute Flächen	1413,6	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	1413,6
+ Rasenflächen/Bepflanzung (Annahme 60%)	2120,4	2	2	2	2,0	8,0	16963,2	6	12722,4
Öffentliche <b>Grünfläche</b>	5131								
+ Spielflächen (Annahme 10%)	513,1	1	2	1	1,3	5,3	2736,5	2	1026,2
+ Rasenflächen (extensive Pflege)	3078,6	2	2	2	2,0	8,0	24628,8	8	24628,8
+ Heckenstrukturen (heimische Arten), 30%	1539,3	3	4	2	3,0	12,0	18471,6	15	23089,5

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(e) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
<b>Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung</b>	1368	2	2	1	1,7	6,7	9120,0	2	2736
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	42000								
+ bepflanzte Grünflächen Römerstraße (9%)	3780	3	3	2	2,7	10,7	40320,0	6	22680
+ bepflanzte Baumscheiben (Annahme 5%)	2100	3	3	2	2,7	10,7	22400,0	6	12600
+ Überbaute Fläche	36120	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	36120
<b>SUMME</b>	<b>156883</b>						<b>535709,8</b>		<b>425113,446</b>
<b>Planung (Einzelbäume)</b>									
Einzelbäume auf geringerwertigen Biotopentypen (191 Stück)	332							1320	1320
	339							942	942
	780							1200	1200
	781							660	660
	782							1140	1140
	783							900	900
	784							1440	1440
	785							216	216
	786							1020	1020
	787							1020	1020
	788							780	780
	789							120	120
	790							1020	1020
	791							1170	1170
	792							1050	1050
	793							186	186
	794							150	150
	795							1020	1020
	803							1110	1110
	805							1380	1380
	808							366	366
	809							1020	1020
	825							1050	1050
	827							1200	1200
	828							960	960

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(e) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	829							390	390
	832							480	480
	833							420	420
	834							390	390
	835							318	318
	836							960	960
	837							336	336
	838							372	372
	847							1380	1380
	851							840	840
	856							1080	1080
	857							1080	1080
	862							90	90
	863							210	210
	866							840	840
	868							528	528
	869							90	90
	870							564	564
	873							600	600
	874							546	546
	881							432	432
	886							204	204
	887							186	186
	891							1350	1350
	892							360	360
	894							240	240
	895							240	240
	902							360	360
	903							246	246
	905							540	540
	906							360	360
	907							1200	1200
	913							1080	1080

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	915							960	960
	916							360	360
	917							300	300
	956							960	960
	958							930	930
	961							690	690
	962							276	276
	963							216	216
	964							156	156
	965							1320	1320
	967							144	144
	968							210	210
	969							630	630
	971							252	252
	972							384	384
	976							480	480
	979							780	780
	981							900	900
	982							420	420
	983							378	378
	984							468	468
	993							1020	1020
	995							330	330
	996							480	480
	997							1080	1080
	998							1140	1140
	1000							330	330
	1001							360	360
	1002							420	420
	1003							240	240
	1005							330	330
	1006							600	600
	1007							240	240

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	1010							1080	1080
	1011							480	480
	1013							360	360
	1014							960	960
	1015							660	660
	1018							270	270
	1019							390	390
	1020							960	960
	1021							870	870
	1022							900	900
	1024							240	240
	1026							840	840
	1027							228	228
	1028							288	288
	1029							240	240
	1030							108	108
	1031							570	570
	1034							780	780
	1035							900	900
	1036							1800	1800
	1037							1740	1740
	1038							1920	1920
	1055							360	360
	1056							240	240
	1057							270	270
	1066							300	300
	1081							1380	1380
	1089							1230	1230
	1117							216	216
	1118							240	240
	1119							300	300
	1120							240	240
	1121							180	180

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(☉) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	1122							180	180
	1127							168	168
	1128							180	180
	1129							210	210
	1130							300	300
	1132							330	330
	1133							360	360
	1134							1320	1320
	1135							1020	1020
	1136							990	990
	1143							300	300
	1146							720	720
	1155							960	960
	1165							1440	1440
	1166							2700	2700
	1167							750	750
	1168							960	960
	1174							720	720
	1175							84	84
	1176							840	840
	1204							840	840
	1206							1140	1140
	1208							1320	1320
	1214							960	960
	1387							750	750
	1394							900	900
	1395							1080	1080
	1396							780	780
	1399							360	360
	1400							450	450
	1402							360	360
	1404							1350	1350
	1422							840	840

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	1424							420	420
	1426							570	570
	1435							1320	1320
	1436							240	240
	1437							240	240
	1438							300	300
	1439							186	186
	1441							186	186
	1442							300	300
	1443							900	900
	1444							960	960
	1445							840	840
	1446							372	372
	1449							360	360
	1451							264	264
	1454							1080	1080
	1455							1350	1350
	1456							240	240
	1457							240	240
	1458							210	210
	1459							228	228
	1460							210	210
	1461							360	360
	1462							360	360
	1463							450	450
	1464							960	960
	1466							330	330
	1467							204	204
	1468							600	600
	1469							450	450
	1489							186	186
	1490							186	186
	1493							780	780



Teilfläche	Fläche (m <sup>2</sup> ) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			(☉) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreisla uf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit				Grundwert	Ökopunkte
	1494							750	750
Einzelbäume auf mittelwertigen Biotopentypen (251 Stück Neupflanzung) Pflanzqualität 20/25		251 St.						450	112950
<b>GESAMTSUMME</b>									<b>660433</b>

<b>Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (= Planung minus Bestand) für die Schutzgüter</b>	<b>-240124,8</b>	<b>44747,446</b>
<b>Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (GESAMT)</b>		<b>-195377,4</b>

Der Ausgleich des Defizites erfolgt über das städtische Öko-Konto oder in den anderen Teilbereichen der Südstadt.

**Erläuterungen zur Berechnung der Ausgleichssumme:**

Boden: Für alle Baufelder wurde die maximale Bebauung gemäß GRZ + 50% Überschreitung berücksichtigt (worst case). Hierdurch sind auch die Tiefgaragen an der Rhein- und Römerstraße bilanziell als überbaute Fläche berücksichtigt.

Arten & Biotope: Pflanzung von Bäumen mit hoher Pflanzqualität auf mittelwertigen Biotoptypen (Planungswert 5 ÖP), Zuwachs 65cm + 25cm = 90 cm x 5 = 450 ÖP

Stadt Heidelberg  
 Bebauungsplan "Südstadt Konversion Teil 2 :  
 Mark-Twain-Village – Nord"  
 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

**Gemäß durchgeführter Untersuchung zu fallende Bäume  
 (EILING 2014, Landschafts- und Fortsamt Heidelberg 2015)**

- Baum Bestand
- Fallbaum (nicht verkehrssicher)

Quelle Luftbild: Stadtplanungsamt Heidelberg (2014)



Geändert:	in	
Geändert:	z	
Geändert:	st	
Geändert:	sa	

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

GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH

Projekt:	31/14	Plan-Nr.:
Stadt Heidelberg Bebauungsplan "Südstadt Konversion Teil 2 : Mark-Twain-Village – Nord"		<b>1</b>
Plan: Biotypen Bestand		

Auftraggeber: Stadt Heidelberg Konmarkt 5 69117 Heidelberg	Maßstab: 1:1.000									
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px;">Bearbeitet:</td> <td style="width: 100px;">D. Schulte</td> </tr> <tr> <td>Gezeichnet:</td> <td>J. Wiegand</td> </tr> <tr> <td>Geprüft:</td> <td>D. Schulte</td> </tr> <tr> <td>Datum:</td> <td>Kaiserslautern, 13.07.2015</td> </tr> </table>	Bearbeitet:	D. Schulte	Gezeichnet:	J. Wiegand	Geprüft:	D. Schulte	Datum:	Kaiserslautern, 13.07.2015	
Bearbeitet:	D. Schulte									
Gezeichnet:	J. Wiegand									
Geprüft:	D. Schulte									
Datum:	Kaiserslautern, 13.07.2015									
	Maße (in mm):									



- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MK Kerngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 0,8 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
  - 1,5 Geschosflächenzahl (§ 16 BauNVO)
  - III Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
  - III-V Zahl der Vollgeschosse als mindest und höchstmaß (§ 16 BauNVO)
  - III Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
  - OAB oberste Außenwandbegrenzung (§ 16 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - E/D/H nur Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Schule
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Radweg
  - Ein- und Ausfahrtsbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
  - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - öffentliche Grünfläche
  - Sportplatz
  - Spielplatz
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
  - Flächen für Aufschüttungen
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - zu pflanzender Baum (Standortbezeichnung möglich)
  - zu erhaltender Baum
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
  - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 212 DSchG)
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

## Stadt Heidelberg Bebauungsplan "Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village – Nord"

- Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21a BauGB)
- St Stellplätze
- Tg Tiefgarage
- KIGA Kindergarten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gr/Fr/Lr Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fr - Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Lr - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Lr Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Gr/Lr Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- M Maßnahme (siehe textliche Festsetzungen)
- A Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Nr. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 19 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen
- Durchgang

**Nutzungsschablone**  
 Art der baulichen Nutzung  
 Grundflächenzahl (GRZ) | Geschosflächenzahl (GFZ)  
 Bauweise



Geländed. d	
Geländed. c	
Geländed. b	
Geländed. a	

GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH  
 EUROPALLEE 6  
 87657 KAISERSLAUTERN  
 TELEFON: 0631/20230-00  
 TELEFAX: 0631/20230-33  
 INTERNET: www.laub-gmbh.de



Projekt: 31/14 Plan-Nr.:  
 Stadt Heidelberg Bebauungsplan "Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village – Nord"  
 Plan: 2  
 Planung / Maßnahmen

Auftraggeber: Stadt Heidelberg, Kommarkt 5, 69117 Heidelberg  
 Maßstab: 1:1000  
 Entworfen: D. Schulte  
 Gezeichnet: K. Flubisi  
 Geprüft: D. Schulte  
 Gelesen: Kaiserslautern, 10.10.2016  
 Datum: 10.10.2016

## **Ausfertigungsvermerk**

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 17. Dezember 2019 beschlossen.

Heidelberg, den 03.06.2020

i.A.

**gez. S. Klein**  
Stadtplanungsamt