

Planungsbrief Nr. 44

Bebauungsplan Heidelberg - Südstadt „Mark-Twain-Village – Nord“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung

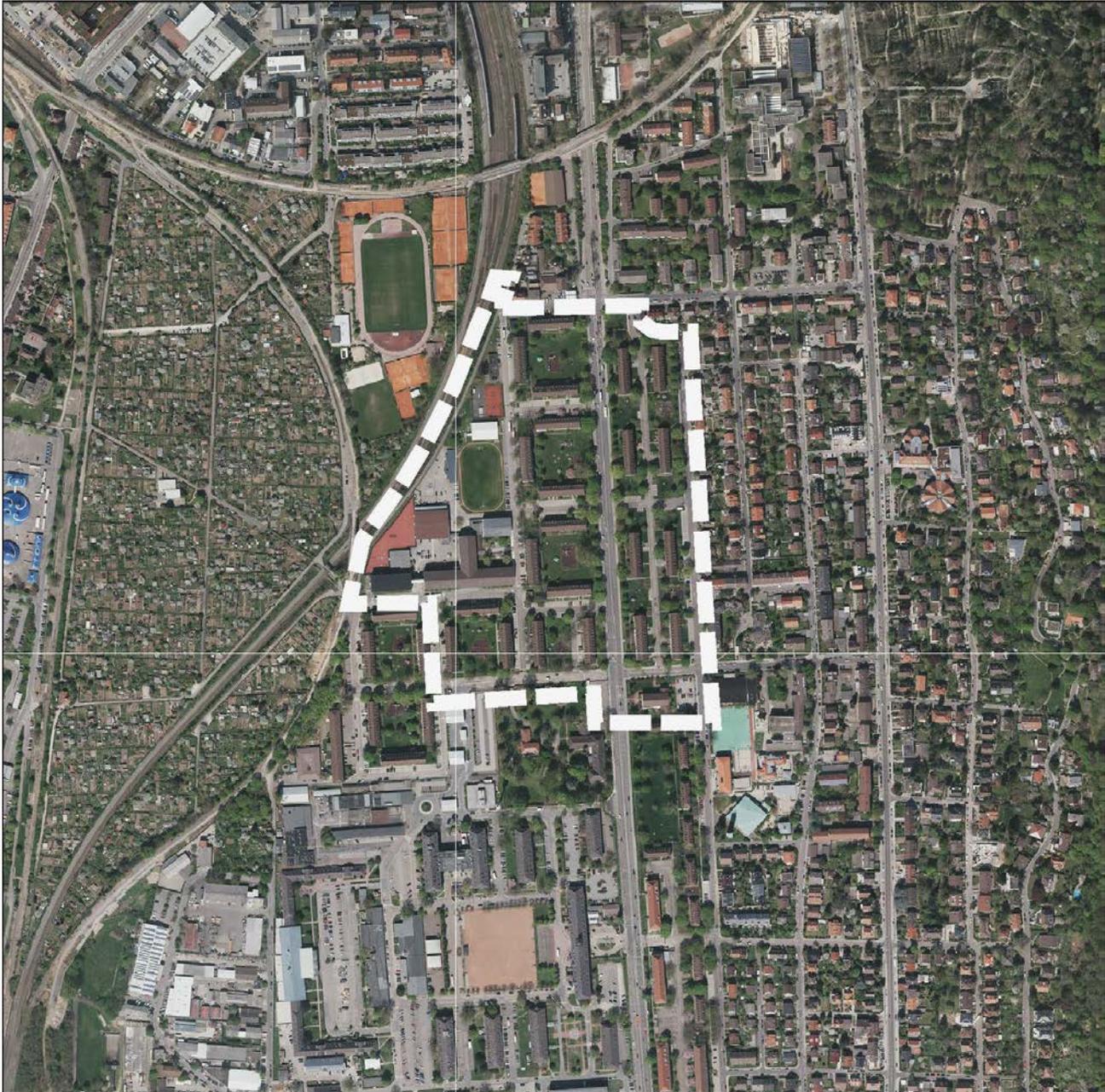


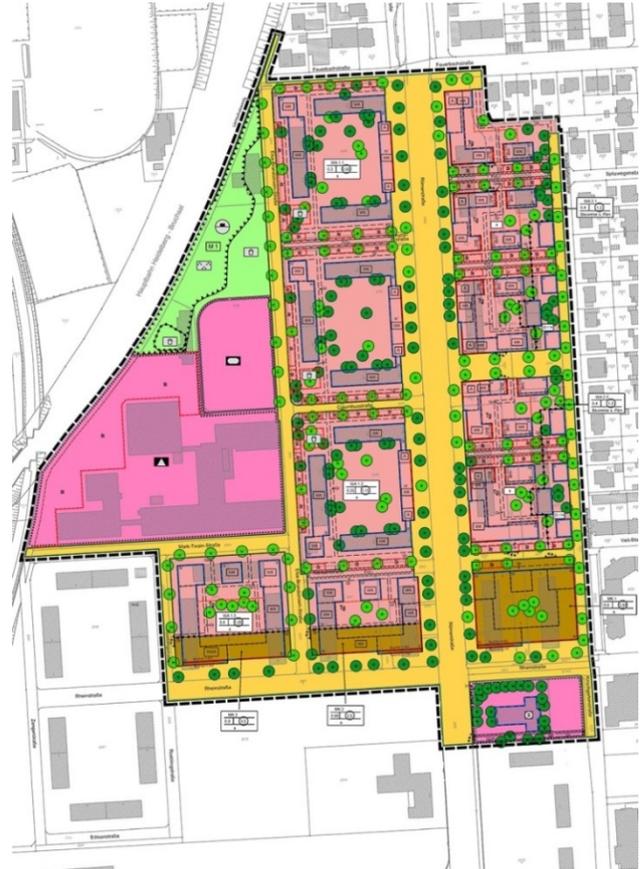
Abb. Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle Stadtplanungsamt

Städtebauliche Planungskonzeption

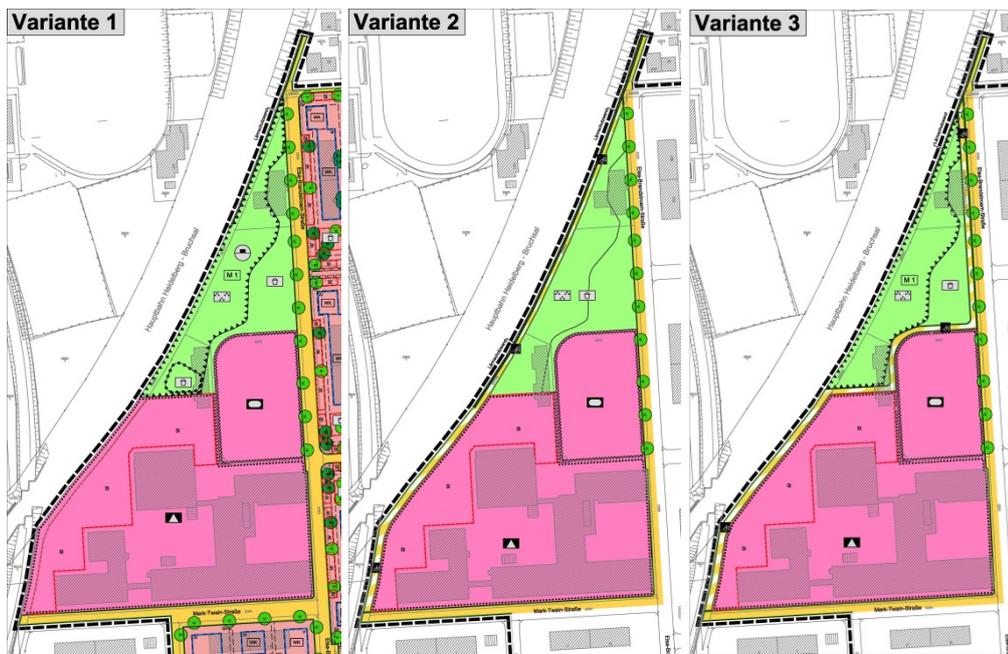


Quelle: Teleinternetcafé GbR Berlin/ TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

Bebauungsplanvorentwurf



Varianten Fahrradtrassen



Fahrradachse wird auf Straße mitgeführt

Fahrradtrasse wird auf vorhandenem Radweg geführt

Fahrradtrasse durch öffentliche Grünfläche

Varianten Fahrradtrassen

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.

Da eine direkte Linienführung über Campbell Barracks so nicht mehr möglich ist, ist zu überlegen, wie der Radverkehr zukünftig läuft. Denkbar sind daher auch neue Lösungsvorschläge für die Führung des Radverkehrs innerhalb des Planbereiches. Es werden daher drei Varianten einer möglichen Weiterführung des Radverkehrs aufgezeigt.

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Bereich des Teilbebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village – Nord“ soll für eine ca. 13,5 ha große Teilfläche ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Mit dem Abzug der Amerikaner ist in der Südstadt ein insgesamt ca. 44 ha großes Areal einer Konversionsfläche frei. In Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft wurde ein Nutzungskonzept erstellt, welches die Grundlage für weitere Vertiefungen in einem nächsten konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“ bildete. Der Masterplan ist in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2014 zusammen mit dem Wohnungspolitischen Konzept 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, Identität und Stadtgestalt.

Gleichzeitig bietet der Masterplan die erforderliche Flexibilität, im Rahmen anschließend auszuarbeitender Planung Teilbereiche anzupassen und durch die Erstellung städtebaulicher Konzepte weiter zu konkretisieren. Die Konversionsfläche Südstadt ist insgesamt in acht Entwicklungsbereiche unterteilt, die sich in Ihren Zielen und der zeitlichen Entwicklung unterscheiden.

Zwischenzeitlich ist die gesamte Fläche von der militärischen Nutzung freigegeben und in das Eigentum der BImA übergeben.

Durch die anstehende Umnutzung der Militärflächen zu zivilen Nutzungen entsteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" mit einer Gesamtgröße von ca. 44 ha wurde am 14.03.2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst.

Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wird der Bereich zukünftig in Teilbebauungsplänen weiterbearbeitet, um so die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten.

Städtebauliche Planungskonzeption

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 östlich der Römerstraße

Aufbauend auf den Masterplan Südstadt wurde im Herbst 2014 für den Bereich Mark-Twain-Village Nord, mit Ausnahme der Schulfläche und der Chapel (wurden in den Planungs- und Geltungsbereich nachträglich aufgenommen), in Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung mit 6 Büros durchgeführt. Die Arbeit der Bürogemeinschaft Teleinternetcafé GbR Berlin in Zusammenarbeit mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur wurde einstimmig zur weiteren Bearbeitung weiterempfohlen.

Mit dem Konzept soll ein durchlässiges, durchgrüntes, urbanes Quartier entstehen, das sich mit einer angemessenen und ausgewogenen Dichte in die Südstadt integriert.

Das Mark-Twain-Village nördlich der Rheinstraße soll in ein Wohnquartier mit quartiersversorgenden Nutzungen transformiert werden. Seine Nähe zur Innenstadt, die stark durchgrünten, 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. Es soll in drei Teilquartieren entwickelt werden:

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 **Stadterrassen** bilden den südlichen Abschluss des Quartiers gegenüber des Bürgerparks, an dem die zukünftige Stadtteilmitte verortet wird.

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. Zur Umsetzung der Ziele hat der Oberbürgermeister im April 2013 ein Bündnis für Konversion (ehemals Bündnis für Wohnen) zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert.

Die Leitlinien des wohnungspolitischen Konzepts (Bestandteil des Masterplans Konversion Südstadt) können folgendermaßen umgesetzt werden:

Preiswerter Mietwohnraum (Vorgabe: 40 Prozent der Wohnungen sollen preiswert vermietet werden)

Eigentumssegment (Vorgabe: 30 Prozent der Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung durch Schwellenhaushalte veräußert werden).

Allgemeiner Wohnungsmarkt (Vorgabe: 30 Prozent der Wohnungen des Mark Twain-Village soll ohne Vorgaben für unterschiedliche nachfragestarke Teilmärkte zur Verfügung stehen)

Visualisierung



Rheinstraße/ Parkterrasse

Quelle: Teleinternetcafé GbR Berlin/ TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Wie können Sie sich beteiligen?

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Sie können sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung, vorhandene Planungsalternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im technischen Bürgeramt und im Internet unter www.heidelberg.de/ Planen, Bauen, Wohnen/ Aktuelle Bebauungsplanverfahren. Zusätzlich haben Sie Gelegenheit, sich im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Planung zu informieren.

Zeitraum der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet vom 23.07.2015 bis 28.08.2015

Die Informationsveranstaltung findet am Dienstag, den 28. Juli 2015 ab 18:00 Uhr im Englischen Institut, Rheinstraße 14, 69126 Heidelberg statt

Zeitgleich werden auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein können. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind beispielsweise Stadt-

werke, Verkehrsbehörden, Naturschutzbeauftragte etc.

Öffentlichkeit und Behörden haben Gelegenheit, sich während der Frühzeitigen Beteiligung zu äußern und die Planung zu erörtern. Sie können ihre Stellungnahmen während der Informationsveranstaltung sowie im Anschluss daran innerhalb des Zeitraums der Einsichtnahme gegenüber dem Stadtplanungsamt mündlich oder schriftlich abgeben.

Der Entwurf wird erarbeitet

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Ist die Planung soweit konkretisiert, beraten die Bezirksbeiräte des Stadtteils und der Konversionsausschuss den Entwurf. Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs. Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderats werden im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) veröffentlicht.

Dann werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Die Behörden haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Behördenbeteiligung. Der Zeitraum für die öffentliche Auslegung wird im „stadtblatt“ bekannt gegeben. Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen liegen für den Zeitraum eines Monats im Technischen Bürgeramt aus und sind im Internet einsehbar. Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der

Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung ganz konkret berücksichtigt wurden. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Wichtig dabei ist, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Wird der Entwurf aufgrund der Ergebnisse der Auslegung in seinen Grundzügen geändert, so sind die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung zu wiederholen.

Satzungsbeschluss

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung. Die Verwaltung arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus. Auf die Einstellung aller Stellungnahmen, die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, in den Abwägungsvorgang besteht ein Rechtsanspruch, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegengehalten werden müssen.

Über die Vorschläge der Verwaltung berät zunächst der Konversionsausschuss und daran anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Satzungsbeschluss) fasst. Die Bürgerinnen und Bürger, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans wird nach Abschluss des Verfahrens im „stadtblatt“ verkündet. Der Plan ist damit für jedermann verbindliches Ortsrecht. Er liegt dann während der Dienststunden im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme für jeden Interessierten bereit.

Für weitere Informationen:
Stadtplanungsamt Heidelberg
Tel.: 06221-5823000
E-Mail: stadtplanung@heidelberg.de